CITY OF HOOD RIVER PLANNING COMMISSION

FECHA: 15 de septiembre de 2025

A : Comisión de Planificación Urbana

DE: Dustin Nilsen, Director de Planificación y Zonificación
Kevin Liburdy, Planificador Senior

TEMA: Actualización del Código de Desarrollo (Fase 2) – Módulo 3

ANTECEDENTES : El Los Planes de Trabajo 2023-2024 y 2025-2026 del Ayuntamiento incluyen una Auditoría y Actualización del Código de Desarrollo de la Ciudad (Títulos 16 y 17 del Código Municipal). En la lista de Proyectos Críticos. El propósito de este proyecto no es abordar cuestiones de política, sino mejorar la usabilidad del código, facilitar la comprensión de sus estándares y objetivos, y garantizar su coherencia con la legislación estatal. En septiembre de 2023, el Departamento de Conservación y Desarrollo de Tierras (DLCD) otorgó a la Ciudad una subvención de Asistencia para la Planificación de Viviendas para apoyar las actualizaciones del código que afectan el desarrollo de viviendas.

En 2024, se realizó una Auditoría del Código (Fase 1) para identificar posibles inconsistencias con la ley estatal de uso del suelo y las políticas vigentes del Plan Integral de la Ciudad, identificar conflictos internos, así como errores gramaticales y de formato, e incluir un marco para modificar las disposiciones del código de desarrollo que requieran mejoras o aclaraciones. Además, se elaboró una Evaluación de Diversidad, Equidad e Inclusión para su uso durante todo el proyecto y garantizar que la equidad se considere en los procesos de toma de decisiones, los análisis del código y las recomendaciones para su modificación.

El Equipo de Gestión del Proyecto (GGP), compuesto por personal municipal y Matt Hastie, de la consultora MIG, presentó un resumen de la Auditoría del Código a la Comisión de Planificación y al Ayuntamiento en julio de 2024. El resumen resumió los objetivos, las tareas, el cronograma, las sugerencias de las reuniones con las partes interesadas y las conclusiones iniciales de la Auditoría del Código. Las principales sugerencias para mejorar el código incluyen la actualización de las definiciones, los estándares de vivienda de clase media, los estándares de estacionamiento, los estándares de paisajismo y los procesos de revisión de solicitudes; la incorporación de disposiciones para el desarrollo de viviendas asequibles e instalaciones de comunicación inalámbrica; así como la actualización del formato y la organización del código.

Tras analizar los hallazgos de la Auditoría del Código con la Comisión de Planificación y el Consejo, el Equipo de Gestión del Proyecto (PMT) asistió a reuniones posteriores con el Consejo para debatir el plan de participación comunitaria para la Actualización del Código (Fase 2), incluyendo los objetivos, las partes interesadas y las actividades; y la contratación de MIG para completar las partes del trabajo de la Actualización del Código de la Fase 2 que no serán financiadas por el DLCD. Las actividades de participación comunitaria para la Fase 2 incluyen compartir documentos a través del sitio web del proyecto (https://cityofhoodriver.gov/planning/development-code-audit-and-update/); sesiones de trabajo y reuniones informativas con el Ayuntamiento y la Comisión de Planificación; reuniones con las partes interesadas, incluyendo a miembros de la comunidad hispanohablante; comunicaciones en redes sociales; encuestas en línea; y la publicación de breves videos explicativos. El Ayuntamiento respaldó los hallazgos de la Auditoría del Código y aprobó el plan de participación comunitaria y el contrato de MIG para el proceso de Actualización del Código.

El proceso de Actualización del Código (Fase 2) se extenderá hasta la primavera de 2026, antes de programar audiencias públicas para considerar la adopción de las enmiendas. El consultor está redactando las enmiendas en cuatro partes o módulos. Los módulos se están organizando según la estructura del Código Modelo de Desarrollo para Ciudades Pequeñas del Estado de Oregón, que constituye la base del Código reorganizado de la ciudad. El Código Modelo, desarrollado por el Programa de Gestión del Transporte y el Crecimiento (TGM) de Oregón, aborda una amplia variedad de elementos necesarios del código y se actualiza simultáneamente para garantizar su coherencia con la legislación estatal.

La Comisión de Planificación Urbana y el Ayuntamiento celebraron una sesión de trabajo en junio de 2025 para revisar y comentar los materiales del Módulo 1, que incluían un memorando y una tabla organizativos, y el primer borrador de la Introducción y Disposiciones Generales del Código de Desarrollo. El Ayuntamiento también celebró una sesión de trabajo el 21 de julio de 2025 para revisar y comentar los materiales del Módulo 2, que incluían los Procedimientos de Revisión de Solicitudes y Criterios de Aprobación, y una Tabla de Tipos de Solicitud.

DISCUSIÓN : El propósito de esta sesión de trabajo es obtener retroalimentación de la Comisión de Planificación sobre el borrador del código del Módulo 3 que se centra en los usos permitidos, así como en una variedad de estándares de desarrollo, incluidas nuevas disposiciones para el desarrollo de viviendas asequibles, instalaciones de comunicación inalámbrica, etc. El documento fusiona elementos de las regulaciones de zonificación existentes de la Ciudad con el Código Modelo, así como códigos de desarrollo recientemente actualizados de las ciudades de Oregón que cumplen con las leyes estatales de vivienda.

La reorganización de las regulaciones de zonificación, incluyendo normas especiales para numerosos usos específicos, busca minimizar la repetición, mejorar la coherencia y facilitar la aplicación del código. A medida que se revisen las normas y criterios de los Módulos 3 y 4, será necesario perfeccionarlos para que se ajusten a los procedimientos de aprobación descritos en el Módulo 2. Además, el índice, los capítulos y los números de sección se actualizarán una vez que se establezca un sistema de numeración y nomenclatura para el código de desarrollo revisado.

Para ayudar a perfeccionar el borrador del código, el equipo de gestión del proyecto solicita la opinión de la Comisión de Planificación para compartirla con el Ayuntamiento. **El personal destaca los siguientes puntos para su debate (con referencia a los números de página del borrador del código del Módulo 3):**

1. Procedimiento de cálculo de densidad residencial (págs. 10-12) : El Código Modelo incluye un procedimiento de cálculo de densidad que difiere del enfoque actual de la Ciudad al establecer requisitos de densidad mínima y máxima. Actualmente, solo se utiliza un estándar de densidad mínima en la Zona C-2 de la Ciudad. Al establecer requisitos de densidad mínima en otras zonas, el procedimiento de cálculo de densidad podría impulsar el desarrollo de viviendas adicionales para satisfacer las necesidades de la comunidad. Además, el estándar de densidad mínima actual para la Zona C-2 podría adaptarse para abordar mejor las circunstancias en el Distrito Comercial Central, el Distrito Comercial Heights y West Cascade Ave. Sin embargo, el personal duda en recomendar establecer densidades mínimas fuera de la zona C-2 y solicita la opinión de la Comisión de Planificación.

   Con base en el Análisis de Necesidades de Vivienda de la Ciudad, esta tiene como objetivo fomentar el desarrollo residencial multifamiliar en las Zonas R-3 y C-2. Las propuestas de desarrollo recientes incluyen solicitudes de Cambios de Zona de R-3 a C-2 para el desarrollo residencial multifamiliar. El personal solicita la opinión de la Comisión de Planificación sobre si

los requisitos actuales de tamaño mínimo de lote y los procedimientos de cálculo de densidad para la Zona R-3 deberían modificarse para fomentar el desarrollo multifamiliar.

2. Tabla de usos permitidos por distrito de zonificación (págs. 16-26) : El Código Modelo utiliza una tabla para presentar una lista de usos permitidos, permitidos con estándares de uso especial, usos condicionales y no permitidos. El personal prevé perfeccionar la lista de usos de la tabla para incluir minialmacenamientos, campamentos y parques de casas rodantes, ventas y almacenamiento al aire libre, etc., e incluir todos los usos enumerados en la ordenanza municipal de SDC.

3. Permiso de usos comerciales en la Zona R-3 como Uso Condicional (pág. 22) : El Código Modelo permite usos comerciales en la Zona R-3 como Uso Condicional. Para evitar la erosión de la limitada superficie de terreno zonificada como R-3, necesaria para desarrollos multifamiliares y residenciales, el personal no recomienda la introducción de usos comerciales mediante un proceso de Uso Condicional en toda la Zona R-3. Sin embargo, puede haber lugares donde los usos comerciales y el desarrollo de usos mixtos a escala de barrio sean deseables fuera de las zonas comerciales, como cerca de las intersecciones de calles colectoras y arterias.

4. Permiso de Uso Condicional para desarrollo en terrenos de 1.5 acres o más en la Zona C-2 (pág. 22) : Actualmente , se requiere un Permiso de Uso Condicional para usos comerciales en terrenos de 1.5 acres o más en la Zona C-2. El personal recomienda reconsiderar el umbral con base en los impactos del desarrollo propuesto, en lugar de centrarse únicamente en el tamaño del terreno. Los terrenos de 3 acres o más tienen mayor probabilidad de incluir usos múltiples, mayores impactos y construcción por etapas, y deben continuar siendo revisados mediante un proceso de Uso Condicional. Si el umbral actual se incrementa de 1.5 a 3 acres, el desarrollo de usos comerciales en terrenos de menos de 3 acres aún estaría sujeto a la Revisión del Plano del Terreno.

5. Puestos de comida en carritos/vendedores móviles de comida (pág. 23) : Personal recomienda que se preparen normas especiales para los puestos de carritos de comida y que se permita su uso en la Zona C-2 sujeto a dichas normas.

6. Cobertura máxima de lotes (págs. 37-40) : El Código Modelo incluye normas para la Cobertura de Lotes. El personal recomienda mantener las normas de Cobertura Máxima de Lotes de la Ciudad (HRMC 17.04.120) en lugar de aplicar las normas de cobertura de lotes del Código Modelo. Sin embargo, el personal recomienda incorporar algunas disposiciones del Código Modelo para mejorar la claridad en el cálculo de la cobertura.

7. Transición de la altura de los edificios (pág. 41) : El Código Modelo incluye normas de transición de la altura de los edificios, que limitan la altura de los nuevos desarrollos adyacentes a usos residenciales de una sola planta en zonas residenciales para mejorar la compatibilidad. El personal no tiene claro cómo una solicitud de desarrollo puede proporcionar los detalles necesarios para los desarrollos existentes en terrenos con diferentes propietarios. El personal prevé y recomienda mejoras a la definición de "Altura de los Edificios" de la Ciudad y el debate sobre las normas de altura máxima de los edificios adecuadas en los distritos de zonificación. El personal recomienda aplazar las normas de transición de la altura de los edificios hasta que se aborde el tema de la altura de los edificios.

8. Código de Vivienda Asequible (págs. 44-51) : La Estrategia de Vivienda Asequible de la Ciudad recomienda la adopción de una ordenanza de vivienda asequible para agilizar la revisión y aprobación del desarrollo de viviendas asequibles, sujeta a estándares de desarrollo claros y objetivos, adaptados a las necesidades e impactos de la vivienda asequible. El equipo consultor redactó las disposiciones del código de vivienda asequible para abordar las leyes

estatales recientemente adoptadas. El personal prevé un mayor perfeccionamiento de las disposiciones del código de vivienda asequible y solicita la opinión de la comisión de planificación sobre los métodos para mejorar el desarrollo y la revisión de la vivienda asequible.

9. Normas de ocupación de viviendas (págs. 61-64) : Las normas actuales de la Ciudad para la ocupación de viviendas sugieren utilizar un proceso ministerial con la aplicación de normas discrecionales. El personal recomienda un proceso de revisión de Tipo I para las ocupaciones de viviendas con impactos insignificantes en las propiedades vecinas, y un proceso de revisión de Tipo II para las ocupaciones de viviendas que, por ejemplo, tienen un mayor impacto en el tráfico. Cada aprobación incluiría normas de uso para garantizar el cumplimiento y, en el caso de la revisión de Tipo II, notificaciones a los propietarios de las propiedades vecinas.

10. Normas para Parques de Viviendas Prefabricadas (págs. 66-71) : Las normas actuales de la Ciudad para Casas Prefabricadas y Parques de Viviendas Prefabricadas no cumplen con la legislación estatal y deben actualizarse. El código actual requiere la aprobación de la Comisión de Planificación Urbana (proceso de revisión Tipo III). El personal recomienda un proceso Tipo II para la revisión de los Parques de Viviendas Prefabricadas, que incluya el uso de normas de aprobación específicas.

11. Usos Temporales (pág. 71-74) : El Código de Desarrollo vigente de la Ciudad no incluye regulaciones para usos temporales. Se han añadido disposiciones para usos temporales con base en el Código Modelo.

12. Reglamento general sobre viviendas agrupadas en casas de campo (págs. 77-82) : El Código Modelo incluye disposiciones para las viviendas agrupadas en casas de campo. Si bien el Ayuntamiento no está obligado a permitir las viviendas agrupadas en casas de campo como tipo de vivienda intermedia en función del tamaño de la población, el personal recomienda incluir dicho reglamento en el Código de Desarrollo del Ayuntamiento, junto con normas adaptadas a los diferentes distritos de zonificación para abordar los requisitos de densidad, retranqueo, estacionamiento y espacios abiertos.

13. Reglamento de Viviendas Rurales Agrupadas, estacionamiento (págs. 78-79) : El Código Modelo permite el crédito por plazas de estacionamiento en la vía pública. Si se adopta el reglamento de Viviendas Rurales Agrupadas, el personal no recomienda permitir el crédito por plazas de estacionamiento públicas en la vía pública . El estacionamiento en las vías públicas se utiliza en numerosas propiedades y no se puede garantizar su disponibilidad para un uso o sitio específico.

14. Uso residencial de vivienda colectiva (pág. 83-84 :) : El Código de Desarrollo actual de la Ciudad incluye disposiciones para el cuidado colectivo y las viviendas grupales, pero no describe explícitamente la vivienda de ocupación individual. En Oregón, la vivienda de ocupación individual (SRO) consiste en unidades residenciales con llave alquiladas a una persona, que comparten instalaciones sanitarias o de preparación de alimentos. La ley estatal requiere que los gobiernos locales permitan las SRO, especialmente en áreas urbanas, en propiedades zonificadas para viviendas unifamiliares o multifamiliares para aumentar las opciones de vivienda asequible para grupos como personas de bajos ingresos, adultos mayores y personas con discapacidades. Legislación reciente, como el Proyecto de Ley de la Cámara de Representantes 2138, ha ampliado las concesiones de SRO en propiedades zonificadas como residenciales. Las viviendas de ocupación individual están permitidas según el estatuto estatal, y se pueden aplicar regulaciones para limitar el número de unidades en las Zonas R-1 y R-2 (al menos 4 pero no más de 6 por lote). El personal trabajará con el equipo consultor para refinar las regulaciones para las SRO, las viviendas grupales y las instalaciones de vivienda colectiva.

15. Instalaciones de Comunicación Inalámbrica (págs. 87-101) : El Código de Desarrollo vigente de la Ciudad no incluye procedimientos ni normas para las Instalaciones de Comunicación Inalámbrica (torres de telefonía móvil, etc.). La Auditoría del Código identificó esto como una prioridad para su inclusión en la Actualización del Código. El Código Modelo no contiene normas de telecomunicaciones, y el Departamento de Conservación y Desarrollo de Tierras no cuenta con documentos de orientación para los códigos de uso del suelo ni para las instalaciones de telecomunicaciones. El borrador del Módulo 3 del código actual incorpora las regulaciones de la Ciudad de Fairview como punto de partida para el debate. El personal recomienda adaptar las normas con base en las mejores prácticas para abordar el uso de tecnologías ocultas y cumplir con los requisitos de instalaciones elegibles/coubicación según la Ley del Espectro.

RECOMENDACIÓN DEL PERSONAL : Se solicita a la Comisión que comente todos los aspectos del proyecto de reglamento de zonificación y normas de uso especial adjunto, incluidos los temas destacados anteriormente.

IMPACTO FISCAL : La Fase 1 del proyecto se completó con aproximadamente $58,500 en fondos de subvención del programa de Asistencia para la Planificación de Viviendas del DLCD. Se estima que la Fase 2 del proyecto tendrá un costo aproximado de $204,012. La contribución de la Ciudad es de $111,697, y los $92,315 restantes serán pagados por el DLCD. El Departamento de Planificación Urbana presupuestó $167,000 para servicios contratados en el año fiscal 2024-25 (en gran parte, fondos transferidos de ciclos presupuestarios anteriores para este proyecto).

ADJUNTO:
1. Proyecto de Reglamento de Zonificación y Normas de Uso Especial (Módulo 3)

Capítulo 17.01
DISPOSICIONES GENERALES

Secciones:

CAPÍTULO 17.01 **1**

DISPOSICIONES GENERALES **1**

2.1.010 FINALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE USO DEL SUELO **7**

2.1.020 CLASIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE USO DEL SUELO **9**

2.1.030 DETERMINACIÓN DE LOS LÍMITES DEL DISTRITO DE ZONIFICACIÓN **10**

17.02.040 ZONIFICACIÓN DE ÁREAS ANEXAS. **11**

PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DE DENSIDAD RESIDENCIAL. **12**

CAPÍTULO 2.2 – REGLAMENTO DE ZONAS DE USO DEL SUELO **14**

2.2.010 FINALIDAD **14**

2.2.020 APLICABILIDAD **14**

2.2.030 USOS PERMITIDOS **15**

2.2.040 NORMAS DE LOTES Y DESARROLLO **35**

2.2.050 EXCEPCIONES DE YARDAS DE RETROCESO **41**

17.04.070 EXCEPCIONES GENERALES A LOS REQUISITOS DE ÁREA DEL LOTE. **42**

2.2.060 ESTÁNDARES DE DENSIDAD RESIDENCIAL 43

2.2.070 COBERTURA DEL LOTE 45

17.04.120 COBERTURA MÁXIMA DEL LOTE. 46

2.2.080 MEDICIÓN DE ALTURA, EXCEPCIONES Y TRANSICIÓN 49

CAPÍTULO 2.3 – NORMAS DE USO ESPECIAL 51

2.3.010 FINALIDAD 52

2.3.020 APLICABILIDAD 52

2.3.XXX VIVIENDA ASEQUIBLE 53

INTENCIÓN. 53

VIVIENDA ASEQUIBLE PERMITIDA DIRECTAMENTE 53

VIVIENDAS ASEQUIBLES DESARROLLADAS POR LA CORPORACIÓN RELIGIOSA 58

VIVIENDA ASEQUIBLE MEDIANTE LA CONVERSIÓN DE UN HOTEL/MOTEL 59

2.3.040 USOS EN MANUFACTURAS ARTESANALES Y LIGERAS 60

2.3.070 CASAS ADOSADAS 65

2.3.080 DESARROLLO MULTIFAMILIAR 67

2.3.090 VIVIENDAS EN ZONAS COMERCIALES Y DE OFICINAS 69

2.3.100 INSTALACIONES DE CUIDADO INFANTIL 70

2.3.110 RESIDENCIAS DE ANCIANOS Y CENTROS DE ATENCIÓN RESIDENCIAL 70

2.3.120 OCUPACIONES DEL HOGAR 72

2.3.130 UBICACIÓN DE CASAS PREFABRICADAS EN LOTES INDIVIDUALES. 75

2.3.140 PARQUES DE CASAS MÓVILES Y VIVIENDAS PREFABRICADAS 77

17.12.040 INFORMACIÓN REQUERIDA PARA LA REVISIÓN PRELIMINAR DEL PLANO DEL SITIO. 78

17.12.050 PLANO FINAL DEL SITIO Y REQUISITOS DE PRESENTACIÓN. 79

17.12.060 NORMAS GENERALES PARA EL DESARROLLO DE PARQUES DE CASAS MÓVILES. 79

2.3.160 USOS TEMPORALES 83

2.3.170 UNIDADES DE VIVIENDA ACCESORIAS 86

SUPERFICIE CONSTRUIDA. 87

2.3.180 POSADAS Y HOSTALES CON DESAYUNO 87

[2.3.190 VIVIENDAS EN CONJUNTO DE CABAÑAS] 88

2.3.200 REFUGIOS DE EMERGENCIA 95

REFUGIOS DE EMERGENCIA. 95

REFUGIOS DE EMERGENCIA CONVERTIDOS DE HOTELES Y MOTELES. 95

2.3.210 VIDA EN CONGREGACIÓN 95

RESIDENCIAL GRUPAL **95**

VIVIENDAS DE OCUPACIÓN INDIVIDUAL **96**

2.3.220 ALOJAMIENTOS COMPARTIDOS Y ALQUILERES DE CASAS VACACIONALES. **96**

2.3.230 INSTALACIONES DE COMUNICACIÓN INALÁMBRICA **100**

19.245.010 PROPÓSITO. **100**

19.245.020 DEFINICIONES. **100**

19.245.040 APLICABILIDAD. **104**

19.245.050 PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD. **105**

19.245.060 CRITERIOS DE DISEÑO. **107**

19.245.070 USOS. **112**

2.3.240 OPCIONES DE VIVIENDA A ESCALA DE VECINDARIO **114**

17.25.010 DEFINICIONES. **114**

17.25.020 PROPÓSITO. **117**

17.25.030 APLICABILIDAD. **117**

17.25.040 RELACIÓN CON OTRAS REGULACIONES. **118**

17.25.050 EXCEPCIONES Y VARIACIONES. **118**

17.25.060 OPCIONES Y PROCEDIMIENTOS DE DIVISIÓN DE TIERRAS. **118**

17.25.070 NORMAS DE DESARROLLO. 120

2.3.250 VENDEDORES AMBULANTES DE COMIDA 139

CAPÍTULO 2.4 – ZONAS DE SUPERPOSICIÓN Y PLANES DE ÁREAS ESPECÍFICAS 146

2.4.010 FINALIDAD 146

2.4.020 APLICABILIDAD 146

ZONAS DE SUPERPOSICIÓN 146

2.4.030 ZONA DE SUPERPOSICIÓN DE RIESGOS AMBIENTALES 146

2.4.040 ZONA DE SUPERPOSICIÓN DE RECURSOS NATURALES 147

17.22.010 REQUISITOS PARA HUMEDALES. 147

17.22.020 REQUISITOS PARA CORREDORES RIBEREÑOS. 153

17.22.030 ÁREA COSTERA DE RELLENO DEL RÍO COLUMBIA. 160

17.22.040 INFRACCIONES. 163

17.22.050 CONFLICTOS. 163

2.4.060 ZONA DE SUPERPOSICIÓN COSTERA 163

2.4.050 ZONA DE SUPERPOSICIÓN DEL PLAN DE GESTIÓN DEL ÁREA DE INTERCAMBIO (IAMP) 183

PLANES DE ÁREA ESPECÍFICA 185

2.4.060 ZONA RECREATIVA/COMERCIAL DEL RÍO COLUMBIA (RC). 185

2.1.010 Propósito y clasificación de las zonas de uso del suelo

Este capítulo establece las Zonas de Uso del Suelo, de conformidad con el Plan Integral de la Ciudad de Hood River . Cada unidad de terreno (parcela, lote, terreno y derecho de paso) dentro de la Ciudad de Hood River está designada con una zona y también puede estar designada con una o más zonas de superposición. El uso del suelo se limita a los permitidos por la(s) zona(s) aplicable(s).

A. Distritos Residenciales (R-1, R-2, R-3). Residencial Los distritos de zonificación tienen como objetivo integrar una combinación de usos residenciales con densidades planificadas, acordes con las necesidades de vivienda de la ciudad; promover el desarrollo ordenado y la mejora de los barrios; facilitar la compatibilidad entre usos de suelo dispares; permitir residencias cercanas y con conexiones directas a escuelas, parques y servicios comunitarios; y garantizar el uso eficiente del suelo y los equipamientos públicos. A continuación, se resume el propósito de cada distrito residencial. Véase también el Capítulo 2.2, Reglamento de Distritos de Zonificación, y el Capítulo 2.3, Normas de Uso Especial.

1. El distrito de Baja Densidad Urbana (R-1) permite usos residenciales con densidades entre [#] y [#] unidades de vivienda por acre [bruto/neto]. Los usos residenciales permitidos consisten principalmente en viviendas unifamiliares independientes (viviendas dúplex sujetas a normas de uso especial) y servicios comunitarios como iglesias, escuelas y parques.

2. El distrito residencial de densidad media/alta (R-2/R-3) permite usos residenciales con densidades de entre [#] y [#] unidades de vivienda por acre bruto/neto. Los usos residenciales permitidos consisten en viviendas unifamiliares (p. ej., unifamiliares y dúplex) y viviendas adosadas (p. ej., casas adosadas y multifamiliares). El distrito R-2/R-3 también permite, sujeto a normas de uso especial, parques, escuelas, lugares de culto y ciertos usos de servicios comunitarios.

B. Distritos comerciales y de uso mixto (C-1, C-2). Los distritos de zonificación comercial albergan una combinación de servicios comerciales, comercios minoristas y usos cívicos, con *[las residencias existentes a las que se les permite continuar y]* Se permiten nuevos usos residenciales en las plantas altas de algunos edificios . Dos distritos de zonificación comercial, uno para *[Centro/Calle Principal]* y otro para áreas comerciales generales, contemplan la gama completa de usos del suelo comercial dentro de la ciudad. Las regulaciones del distrito de

zonificación tienen como objetivo promover el desarrollo ordenado y la mejora de las zonas comerciales transitables; facilitar la compatibilidad entre usos del suelo dispares; brindar oportunidades de empleo en las proximidades y con conexiones directas a las viviendas; y garantizar el uso eficiente del suelo y los equipamientos públicos. Los dos distritos comerciales permiten muchos de los mismos usos, excepto que se aplican diferentes estándares de desarrollo y diseño a tipos específicos de desarrollo según el contexto físico *[, la forma urbana deseada]* y la orientación peatonal de cada distrito *[o subárea].* Véase el Capítulo 2.2 Reglamento de Zonificación Distrital y el Capítulo 2.3 Normas de Uso Especial.

C. Distritos Industriales ([LI / I]). Los distritos de zonificación industrial albergan una combinación de usos intensivos y menos intensivos relacionados con la fabricación, el procesamiento, el almacenamiento, la distribución y actividades similares. Dos distritos de zonificación industrial, uno para *[Industria Ligera/Empleo Mixto]* y otro para la Industria General, abarcan toda la gama de usos industriales planificados dentro de la ciudad. Ambos distritos tienen por objeto facilitar el uso eficiente del suelo y los servicios públicos, brindar un entorno de alta calidad para los negocios, ofrecer una variedad de tamaños de parcelas y ubicaciones para la selección de emplazamientos industriales, evitar la invasión por usos incompatibles, proporcionar opciones de transporte para empleados y clientes, y facilitar la compatibilidad entre usos disímiles. El distrito de Industria General, además, proporciona ubicaciones adecuadas para usos industriales intensivos, como los de procesamiento, fabricación, ensamblaje, empaquetado, distribución u otras actividades. Consulte el Capítulo 2.2 Reglamento de Distritos de Zonificación y el Capítulo 2.3 Normas de Uso Especial.

D. Distritos de Instalaciones Públicas y Espacios Abiertos (OS). Véase también el Capítulo 2.2, Reglamento de Zonificación de Distritos, y el Capítulo 2.3, Normas de Uso Especial.

1. El distrito de Instalaciones Públicas (PF) ofrece una opción de zonificación para usos públicos y semipúblicos, incluidos, entre otros, escuelas, oficinas gubernamentales, estaciones de bomberos, comisarías de policía, bibliotecas, patios de obras públicas, embalses y otras instalaciones públicas [, de acuerdo con los planes maestros de instalaciones públicas adoptados].

2. El distrito de Parques y Espacios Abiertos (P-OS) prevé el uso, la protección, la preservación, la conservación y la mejora de parques, áreas naturales y áreas similares de una manera que satisfaga las necesidades de la comunidad para una amplia gama de usos recreativos pasivos o activos (de acuerdo con los planes maestros de parques o espacios

abiertos adoptados).

2.1.020 Clasificación de las zonas de uso del suelo

El presente título establece las siguientes zonas de uso del suelo.

ZONAS	SÍMBOLO DEL MAPA
Baja densidad urbana	R-1
Densidad urbana estándar	R-2
Alta densidad urbana	R-3
Oficina/Residencial	C-1
Comercial general	C-2
Industria ligera	LI
Industrial	I
Espacio abierto/Instalación pública	Sistema operativo
~~Environmental Hazard~~	~~EH~~
~~Columbia River Recreational/Commercial~~	~~RC~~

A. Los límites de las zonas establecidas en este título se indican en un mapa denominado “Mapa de zonificación de la ciudad” .

B. El mapa oficial de zonificación de la Ciudad, que indica los límites de las zonas o sus modificaciones, deberá ser firmado por el Alcalde y el Registrador Municipal al momento de su aprobación. El Registrador Municipal conservará el mapa oficial en sus archivos.

C. La administración municipal deberá realizar modificaciones al mapa de zonificación y a la ordenanza municipal dentro de los treinta (30) días siguientes a su entrada en vigor. Debido a la amplia distribución de ejemplares de este título, es posible que las modificaciones al mapa de zonificación o al texto del mismo no siempre se reflejen en todos los ejemplares.

2.1.030 Determinación de los límites del distrito de zonificación

Cuando debido a la escala, falta de escala, falta de detalle o ilegibilidad del Mapa de Zonificación, o por cualquier otra razón, exista incertidumbre, contradicción o conflicto en cuanto a la ubicación prevista de un límite de distrito de zonificación ,Director de Planificación deberá determinar el límite, siguiendo los procedimientos de la Sección 1.5.020 Interpretaciones del Código , de la siguiente manera :

A. Derecho de paso. Límites que siguen aproximadamente las líneas centrales de una calle, carretera, callejón, puente, ferrocarril, u otro derecho de paso se interpretará que sigue dichas líneas centrales. Cuando un derecho de paso público se desaloje legalmente, los terrenos que anteriormente se encontraban dentro del derecho de paso desocupado quedarán automáticamente sujetos a la misma designación de distrito de zonificación aplicable a los terrenos colindantes con las áreas desocupadas. En los casos en que el derecho de paso sirviera anteriormente como límite del distrito de zonificación, los terrenos desocupados dentro del antiguo derecho de paso se asignarán proporcionalmente a las zonas de uso del suelo colindantes.

B. Parcela, lote, terreno. Los límites indicados como aproximadamente siguientes a los límites de una parcela, lote o terreno se interpretarán como si siguieran dichos límites.

C. Límite jurisdiccional. Los límites que se indiquen como aproximadamente siguiendo el límite de una ciudad o condado, o el límite de crecimiento urbano, se interpretarán como siguiendo dicho límite.

D. Característica natural . Los límites que se indiquen como siguiendo aproximadamente un río, arroyo, contorno topográfico o característica similar que no corresponda a ninguna

característica enumerada en la subsección AC anterior, se interpretarán como siguiendo dicha característica.

17.02.040 Zoning of annexed areas.

Any land annexed to the City shall be zoned a City zone and consistent with the Comprehensive Plan, which corresponds to the following County classification.

COUNTY DESIGNATION	CITY DESIGNATION
Medium Density Residential (R-1 7000)	Urban Low Density (R-1 7000)
Medium Density Residential (R-1 5000)	Urban Standard Density (R-2 5000)
Multi-Family Residential (R-2 5000)	Urban High Density (R-3 5000)
General Commercial (C-1)	General Commercial (C-2)
Light Industrial (M-2)	Light Industrial (L-I)
Industrial	Industrial

COUNTY DESIGNATION	CITY DESIGNATION
(M-1)	(I)

Procedimiento de cálculo de densidad residencial.

El número de unidades de vivienda permitidas en una parcela se calcula tras determinar el área neta del terreno y la superficie de las zonas de desarrollo restringido (según se define en el Capítulo 17.60). Se permiten transferencias de densidad limitada de zonas de desarrollo restringido a zonas sin restricciones, de acuerdo con las disposiciones del Distrito de Superposición de Áreas con Riesgo de Inundación y Taludes, Capítulo 17.60.

Cálculo del área neta del sitio (NSA): El área neta del sitio se calculará en acres con base en un estudio de los límites de la propiedad, excluidas las áreas dedicadas para uso público.

A. Número mínimo y máximo de unidades de vivienda para terrenos sin áreas restringidas. El número permitido de unidades de vivienda en una propiedad se calcula multiplicando el área neta del terreno (ASN) en acres por el número mínimo y máximo de unidades de vivienda permitidas en esa zona.

Por ejemplo: un sitio (NSA) que contiene diez acres en el Distrito de Zonificación Residencial Unifamiliar requiere un mínimo de 30 unidades y permite un máximo de 58 unidades. (NSA x tres unidades/acre = 30 unidades mínimo). (NSA x 5,8 unidades/acre = 58 unidades máximo).

B. Unidades de vivienda mínimas y máximas para sitios con áreas restringidas.

1. Área del sitio sin restricciones: Para calcular el área del sitio sin restricciones (EE. UU.): reste todas las áreas de desarrollo restringidas (RDA) según se define en la Subsección 17.60.20.A. del área neta del sitio (NSA), si corresponde.

NSA - RDA = EE.UU.

2. Unidades de vivienda mínimas requeridas: El número mínimo de unidades de vivienda requeridas para el sitio se calcula utilizando la siguiente fórmula:

EE. UU. (en acres) x Densidad mínima (unidades por acre) del distrito de zonificación =

Número mínimo de unidades de vivienda requeridas.

3. Unidades de vivienda máximas permitidas: El número máximo de unidades de vivienda permitidas en un sitio es el menor de los resultados de estas dos fórmulas:

a. NSA (en acres) x Densidad máxima del distrito de zonificación (unidades/acre)

b. EE. UU. (en acres) x Densidad máxima del distrito de zonificación (unidades/acre) x 1,5 (transferencia de densidad máxima permitida según el Capítulo 17.60)

c. Por ejemplo: supongamos que un terreno en una zona con una densidad máxima de ocho unidades por acre tiene seis acres de área libre (EE. UU. = seis) y dos acres de área de desarrollo restringida (EDR = dos), lo que da un área neta total de ocho acres (ADN = ocho). Entonces, ADN (ocho) x ocho unidades por acre = 64 y EE. UU. (seis) x ocho unidades por acre x 1,5 = 72; por lo tanto, el número máximo permitido de unidades de vivienda es 64 (el menor de los dos resultados).

C. Tamaños de los lotes: Los tamaños de los lotes deberán cumplir con los estándares de tamaño de lote mínimo del distrito de zonificación subyacente.

D. Redondeo: La cifra de una unidad de vivienda se redondea al entero inferior más cercano para todos los valores máximos o mínimos inferiores a cuatro unidades de vivienda. Para valores superiores a cuatro unidades de vivienda , una cifra parcial igual o superior a la mitad se redondea al entero superior más cercano.

Por ejemplo: Un cálculo de 3,7 unidades se redondea a la baja a tres unidades. Un cálculo de 4,2 unidades se redondea a la baja a cuatro unidades , y un cálculo de 4,5 unidades se redondea a la alta a cinco unidades.

E. Dúplex: Para calcular la densidad máxima, los dúplex se contabilizan como una vivienda unifamiliar (es decir, se consideran una sola unidad de vivienda). Las unidades de vivienda auxiliares (ADU) no se contabilizan para la densidad máxima.

Capítulo 2.2 – Reglamento de Zonas de Uso del Suelo

2.2.010 Propósito

El Capítulo 2.2 del Reglamento de Zonas de Uso del Suelo regula los usos permitidos del suelo y establece los estándares de lotes y desarrollo, incluyendo dimensiones mínimas, área, densidad, cobertura, altura de las estructuras y otras disposiciones que controlan la intensidad, la escala y la ubicación del desarrollo. El reglamento de este capítulo tiene como objetivo implementar la Ciudad de Hood River. Plan Integral y los propósitos de este Código, según la Sección 1.2.020.

2.2.020 Aplicabilidad

Todos los bienes inmuebles en la ciudad de Hood River están sujetos al Capítulo 2.2 del Reglamento de Zonas de Uso del Suelo. Ciertos tipos de uso del suelo también están sujetos al Capítulo 2.3 de las Normas de Uso Especial. Además, algunas propiedades están sujetas tanto al reglamento general (zona base) del Capítulo 2.2 como al del Capítulo 2.4 de las Zonas de Superposición . Se recomienda a los propietarios, agentes inmobiliarios, promotores de proyectos y demás interesados que verifiquen el reglamento aplicable a cada propiedad antes de iniciar un nuevo proyecto, comprar un inmueble o comercializar una propiedad.

2.2.030 Usos permitidos

A. Usos Permitidos en Zonas Base. Los usos permitidos incluyen aquellos permitidos, aquellos permitidos sujetos a estándares de uso especiales y aquellos permitidos sujetos a la aprobación de un permiso de uso condicional, como se identifica en la Tabla 2.2.030 . Los usos permitidos se dividen en cuatro categorías generales: Residencial, Público e Institucional, Comercial e Industrial. Cuando la Tabla 2.2.030 no enumera un uso específico, y las Definiciones del Artículo 5 no lo identifican ni lo incluyen como ejemplo de un uso permitido, la Ciudad puede determinar que el uso está permitido o no, siguiendo los procedimientos de la Sección 1.5.020 Interpretaciones del Código . Los usos no enumerados en la Tabla 2.2.030 y que no se consideren similares a un uso permitido están prohibidos.

B. Usos Permitidos y Usos Permitidos Sujetos a Normas de Uso Especial. Los usos indicados como "Permitidos (P)" están permitidos siempre que cumplan con la Sección 2.2.040, Normas de Lote y Desarrollo . Los usos indicados como "Permitidos Sujetos a Normas de Uso Especial (S)" están permitidos siempre que cumplan con el Capítulo 2.3, Normas de Uso Especial, y la Sección 2.2.040, Normas de Lote y Desarrollo . Los usos indicados como "No Permitidos (N)" están prohibidos. Los usos no indicados, pero similares a los permitidos, pueden permitirse de conformidad con la Sección 1.5.010.

C. Usos Condicionales. Los usos que requieren Permiso de Uso Condicional (CU) están permitidos, sujetos a los requisitos del Capítulo 4.4, Permisos de Uso Condicional .

D. Usos regulados por zonas de superposición. Además de las disposiciones del Capítulo 2.2 , pueden aplicarse normas adicionales a los usos dentro de las zonas de superposición. Asimismo, una zona de superposición puede permitir excepciones a algunas normas de la zona subyacente. Véase el Capítulo 2.4 .

E. Desarrollos Planificados Maestros. Los usos que de otra manera no estén permitidos por la zona subyacente se pueden permitir a través del procedimiento del Capítulo 4.5 Desarrollo Maestro Planificado .

F. Usos de accesorios. Los usos identificados como "Permitidos (P)" se permiten como usos principales y accesorios. Para obtener información sobre otros usos que habitualmente se permiten como accesorios , consulte la descripción de las Categorías de Uso en el Artículo 5, Definiciones .

G. Uso mixto. Los usos permitidos individualmente también están permitidos en combinación entre sí, en la misma estructura o en el mismo sitio, siempre que se cumplan todas las normas de desarrollo y los requisitos del código de construcción aplicables.

H. Usos al aire libre y actividades al aire libre. Además de lo dispuesto en la Tabla 2.2.030 , cualquier uso, excepto un uso accesorio permitido , que se realice principalmente en exteriores (es decir, fuera de un edificio permitido) requiere un Permiso de Uso Condicional según el Capítulo 4.4. [Algunos ejemplos de usos al aire libre y actividades al aire libre que pueden o no considerarse accesorios, según su ubicación y tamaño en relación con otros usos en la misma propiedad, incluyen, entre otros, servicios automotrices, reparación de vehículos y equipos, abastecimiento de combustible, restaurantes con autoservicio, ventanillas de autoservicio e instalaciones similares de autoservicio, cajeros automáticos, quioscos, salas de reuniones y teatros al aire libre, mercados al aire libre y usos similares].

I. Usos temporales. Los usos temporales se realizan [solo una vez al año calendario y] por un máximo de [(#) días], [consecutivos/acumulados], en cualquier año calendario. Se podrán permitir usos temporales, sujetos a revisión y aprobación según el Capítulo 2.3.160, Usos Temporales .

J. Descargo de responsabilidad. Los propietarios son responsables de verificar si un uso específico está permitido en un sitio específico. Es posible que se requiera la presentación de una Lista de Verificación de Zonificación para su revisión y aprobación por parte del Director de Planificación para determinar si un uso está permitido en un sitio determinado y si se requiere una revisión adicional del uso del suelo.

Tabla 2.2.030 – Usos permitidos por distrito de zonificación									
Usos	***Zonas residenciales***			***Zonas comerciales y de uso mixto***		***Zonas industriales***		***Espacios abiertos/Zonas PF***	**Normas de uso especial**
	R-1	***R-2***	***R-3***	***C-1***	**C-2**	***Illinois***	**I**	***Sistema operativo/PF***	
A. Usos residenciales[1]									

[1] CLAVE: P = Uso permitido; S = Permitido con estándares de uso especiales; CU = Permiso de uso condicional requerido; N = No permitido.

P* Sujeto a revisión del plano del sitio

Tabla 2.2.030 – Usos permitidos por distrito de zonificación

Usos	*Zonas residenciales*			*Zonas comerciales y de uso mixto*		*Zonas industriales*		*Espacios abiertos/Zonas PF*	**Normas de uso especial**
	R-1	***R-2***	***R-3***	***C-1***	**C-2**	***Illinois***	**I**	***Sistema operativo/PF***	
Vivienda unifamiliar, independiente	PAG	PAG	PAG	PAG	norte	norte	norte	norte	
Dúplex	PAG	PAG	PAG	PAG	norte	norte	norte	norte	
Casas adosadas	norte	S	S	S	norte	norte	norte	norte	Artículo 2.3.070
Viviendas multifamiliares	norte	norte	S	S	S	norte	norte	norte	Artículo 2.3.080

Tabla 2.2.030 – Usos permitidos por distrito de zonificación

Usos	*Zonas residenciales*			*Zonas comerciales y de uso mixto*		*Zonas industriales*		*Espacios abiertos/Zonas PF*	**Normas de uso especial**
	R-1	***R-2***	***R-3***	***C-1***	**C-2**	***Illinois***	**I**	***Sistema operativo/PF***	
Residencial con usos comerciales en el mismo lote	norte	norte	norte	S	S	norte	norte	norte	Artículo 2.3.090
Opciones de vivienda a escala de barrio	S	S	S	S	norte	norte	norte	norte	Sección 2.3.240
Residencial grupal	norte	norte	S	S	S	norte	norte	norte	Artículo 2.3.210
Viviendas de ocupación individual	S	S	S	S	S	norte	norte	norte	Artículo 2.3.210

Tabla 2.2.030 – Usos permitidos por distrito de zonificación

Usos	*Zonas residenciales*			*Zonas comerciales y de uso mixto*		*Zonas industriales*		*Espacios abiertos/Zonas PF*	**Normas de uso especial**
	R-1	***R-2***	***R-3***	***C-1***	**C-2**	***Illinois***	**I**	***Sistema operativo/PF***	
[Conjuntos de cabañas]	?	?	S	?	?	norte	norte		[Sección 2.3.190]
Casas prefabricadas	S	S	S	S	norte	norte	norte	norte	Sección 2.3.130
Parque de casas móviles y viviendas prefabricadas	S	S	S	norte	norte	norte	norte	norte	Sección 2.3.140
Hogares de cuidado infantil familiar	S	S	S	S	S	norte	norte	norte	Sección 2.3.100

Tabla 2.2.030 – Usos permitidos por distrito de zonificación

Usos	*Zonas residenciales*			*Zonas comerciales y de uso mixto*		*Zonas industriales*		*Espacios abiertos/Zonas PF*	**Normas de uso especial**
	R-1	***R-2***	***R-3***	***C-1***	**C-2**	***Illinois***	**I**	***Sistema operativo/PF***	
Residencia de ancianos	S	S	S	S	S	norte	norte	norte	Sección 2.3.110
Centro de atención residencial	norte	norte	S	S	S	norte	norte	norte	Sección 2.3.110
Ocupaciones del hogar	S	S	S	S	S	norte	norte	norte	Sección 2.3.120
Alojamientos compartidos uy alquileres vacacionales	S	S	S	S	S	norte	norte	norte	Sección 2.3.220

Tabla 2.2.030 – Usos permitidos por distrito de zonificación

Usos	*Zonas residenciales*			*Zonas comerciales y de uso mixto*		*Zonas industriales*		*Espacios abiertos/Zonas PF*	**Normas de uso especial**
	R-1	***R-2***	***R-3***	***C-1***	**C-2**	***Illinois***	**I**	***Sistema operativo/PF***	
Unidades de vivienda accesorias	S	S	S	S	norte	norte	norte	norte	Artículo 2.3.170
Desarrollos de unidades planificadas	CU	CU	CU	CU	CU	norte	norte	norte	Véase 4.8

Tabla 2.2.030 – Usos permitidos por distrito de zonificación									
Usos	***Zonas residenciales***			***Zonas comerciales y de uso mixto***		***Zonas industriales***		***Espacios abiertos/Zonas PF***	**Normas de uso especial**
	R-1	***R-2***	***R-3***	***C-1***	**C-2**	***Illinois***	**I**	***Sistema operativo/PF***	
B. Usos públicos e institucionales[2]									
Estacionamiento de automóviles, estacionamiento público fuera de la calle	norte	norte	norte	PAG	PAG*	PAG*	PAG*	norte	

[2] CLAVE: P = Uso Permitido; S = Permitido con Normas de Uso Especial; CU = Permiso de Uso Condicional Requerido; N = No Permitido. P* Requiere Revisión del Desarrollo del Sitio

Tabla 2.2.030 – Usos permitidos por distrito de zonificación

Usos	*Zonas residenciales*			*Zonas comerciales y de uso mixto*		*Zonas industriales*		*Espacios abiertos/Zonas PF*	**Normas de uso especial**
	R-1	***R-2***	***R-3***	***C-1***	**C-2**	***Illinois***	**I**	***Sistema operativo/PF***	
Centro de cuidado infantil	norte	norte	S	S	S	S	S	norte	Sección 2.3.110
Hospitales, residencias de ancianos o de convalecencia	norte	norte	CU	CU	CU	norte	norte	norte	
Refugios de emergencia	S	S	S	S	S	S	S	norte	Artículo 2.3.200
Parques y espacios abiertos, incluidos parques infantiles, senderos, reservas naturales, campos deportivos, canchas, piscinas y usos similares	CU	CU	CU	CU	CU	norte	norte	PAG*	

Tabla 2.2.030 – Usos permitidos por distrito de zonificación

Usos	*Zonas residenciales*			*Zonas comerciales y de uso mixto*		*Zonas industriales*		*Espacios abiertos/Zonas PF*	Normas de uso especial
	R-1	*R-2*	*R-3*	*C-1*	C-2	*Illinois*	I	*Sistema operativo/PF*	
Instituciones religiosas y casas de culto	CU	CU	CU	CU	norte	norte	norte	norte	
Escuelas	CU	CU	CU	CU	CU	norte	norte	norte	
de transporte ; incluye la construcción, operación y mantenimiento de instalaciones ubicadas dentro de la vía pública controlada por una agencia pública, de acuerdo con el Plan del Sistema de Transporte.	PAG	PAG	PAG	PAG	PAG	PAG	PAG	PAG	
Instalaciones públicas y estructuras de servicios públicos	CU	CU	CU	CU	CU	CU	CU	PAG*	

Tabla 2.2.030 – Usos permitidos por distrito de zonificación									
Usos	***Zonas residenciales***			***Zonas comerciales y de uso mixto***		***Zonas industriales***		***Espacios abiertos/Zonas PF***	**Normas de uso especial**
	R-1	***R-2***	***R-3***	***C-1***	**C-2**	***Illinois***	**I**	***Sistema operativo/PF***	
C. Usos comerciales[3]									

[3] CLAVE: P = Uso permitido; S = Permitido con estándares de uso especiales; CU = Permiso de uso condicional requerido; N = No permitido.

P* Sujeto a revisión del plano del sitio

Tabla 2.2.030 – Usos permitidos por distrito de zonificación

Usos	*Zonas residenciales*			*Zonas comerciales y de uso mixto*		*Zonas industriales*		*Espacios abiertos/Zonas PF*	**Normas de uso especial**
	R-1	***R-2***	***R-3***	***C-1***	**C-2**	***Illinois***	**I**	***Sistema operativo/PF***	
Estacionamiento de automóviles, estacionamiento comercial fuera de la calle	norte	norte	norte	PAG	PAG*	PAG*	PAG*	*norte*	
Oficinas profesionales/Usos de oficina	norte	norte	CU	PAG*	PAG*	norte	norte	norte	
Posadas Bed and Breakfast	norte	norte	S	S	S	norte	norte	norte	Artículo 2.3.180
Usos comerciales	norte	norte	CU	norte	PAG*	norte	norte	norte	

Tabla 2.2.030 – Usos permitidos por distrito de zonificación									
Usos	***Zonas residenciales***			***Zonas comerciales y de uso mixto***		***Zonas industriales***		***Espacios abiertos/Zonas PF***	**Normas de uso especial**
	R-1	***R-2***	***R-3***	***C-1***	**C-2**	***Illinois***	**I**	***Sistema operativo/PF***	
Usos comerciales: en parcelas de más de 1,5 acres	norte	norte	CU	norte	CU	norte	norte	norte	
Hostales	norte	norte	CU	norte	PAG*	norte	norte	norte	
Hoteles, moteles y alojamientos similares para pasar la noche									
Usos temporales	S	S	S	S	S	S	S	S	Sección 2.3.120

Tabla 2.2.030 – Usos permitidos por distrito de zonificación

Usos	*Zonas residenciales*			*Zonas comerciales y de uso mixto*		*Zonas industriales*		*Espacios abiertos/Zonas PF*	**Normas de uso especial**
	R-1	***R-2***	***R-3***	***C-1***	**C-2**	***Illinois***	**I**	***Sistema operativo/PF***	
vendedores ambulantes de comida	norte	norte							Artículo 2.3.250
Instalaciones de telecomunicaciones	norte	norte	norte	?	S	S	S	S	Artículo 2.3.230

Tabla 2.2.030 – Usos permitidos por distrito de zonificación									
Usos	***Zonas residenciales***			***Zonas comerciales y de uso mixto***		***Zonas industriales***		***Espacios abiertos/Zonas PF***	**Normas de uso especial**
	R-1	***R-2***	***R-3***	***C-1***	**C-2**	***Illinois***	**I**	***Sistema operativo/PF***	
D. Usos industriales[4]									

[4] CLAVE: P = Uso permitido; S = Permitido con estándares de uso especiales; CU = Permiso de uso condicional requerido; N = No permitido.

P* Sujeto a revisión del plano del sitio

Tabla 2.2.030 – Usos permitidos por distrito de zonificación

Usos	*Zonas residenciales*			*Zonas comerciales y de uso mixto*		*Zonas industriales*		*Espacios abiertos/Zonas PF*	**Normas de uso especial**
	R-1	***R-2***	***R-3***	***C-1***	**C-2**	***Illinois***	**I**	***Sistema operativo/PF***	
Vivienda del cuidador	norte	norte	norte	norte	norte	PAG	PAG	norte	
Usos industriales incidentales y esenciales para los usos comerciales en el sitio	norte	norte	norte	norte	PAG*	norte	norte	norte	*Artículo 2.3.040*
Usos industriales ligeros, incluidos los siguientes cuando sean accesorios y esenciales para el uso industrial ligero permitido: usos de oficina, ventas al por mayor, marketing, capacitación y almacenamiento externo.	norte	norte	norte	norte	norte	PAG*	norte	norte	

Tabla 2.2.030 – Usos permitidos por distrito de zonificación

Usos	*Zonas residenciales*			*Zonas comerciales y de uso mixto*		*Zonas industriales*		*Espacios abiertos/Zonas PF*	**Normas de uso especial**
	R-1	***R-2***	***R-3***	***C-1***	**C-2**	***Illinois***	**I**	***Sistema operativo/PF***	
Oficina industrial, hasta 25.000 pies cuadrados de superficie bruta	norte	norte	norte	norte	norte	PAG*	norte	*norte*	
Oficina industrial, más de 25.000 pies cuadrados de superficie bruta	norte	norte	norte	norte	norte	CU	norte	*norte*	
Usos industriales ligeros y de oficinas industriales con servicios auxiliares e incidentales para empleados, como por ejemplo, venta de alimentos y bebidas. (1)	norte	norte	norte	norte	norte	CU	norte	*norte*	
Actividades industriales: fabricación, procesamiento, almacenamiento y depósito externo	norte	norte	norte	nor	norte	norte	PAG*	norte	

Tabla 2.2.030 – Usos permitidos por distrito de zonificación

Usos	*Zonas residenciales*			*Zonas comerciales y de uso mixto*		*Zonas industriales*		*Espacios abiertos/Zonas PF*	**Normas de uso especial**
	R-1	***R-2***	***R-3***	***C-1***	**C-2**	***Illinois***	**I**	***Sistema operativo/PF***	
				te					
Actividades industriales – en parcelas de más de 1,5 acres	norte	norte	norte	norte	norte	norte	CU	norte	
Venta y exposición de productos como accesorios y esenciales para el uso industrial permitido,(2)	norte	norte	norte	norte	norte	PAG*	norte	*norte*	

(1) Estos usos de servicios para empleados están limitados además por los siguientes criterios de umbral para garantizar que no se realicen ventas públicas:

a. Ubicación. Las áreas de servicio a los empleados deberán estar ubicadas dentro de los edificios de uso industrial ligero permitidos.

Tabla 2.2.030 – Usos permitidos por distrito de zonificación

Usos	*Zonas residenciales*			*Zonas comerciales y de uso mixto*		*Zonas industriales*		*Espacios abiertos/Zonas PF*	**Normas de uso especial**
	R-1	***R-2***	***R-3***	***C-1***	**C-2**	***Illinois***	**I**	***Sistema operativo/PF***	
b. Visibilidad. Un área de servicio al empleado puede estar ubicada frente a la calle con acceso interior y sin entrada exterior directa. c. Señalización. No se permiten carteles exteriores que promocionen servicios y ventas a empleados. (2) El área total dedicada a la venta y exhibición de dichos productos no debe exceder los 2,500 pies cuadrados o el 25% del área bruta del piso dentro del edificio, lo que sea menor, excepto para usos de LI en el Distrito Comercial Central donde las ventas y exhibición de productos pueden ser mayores a 2,500 pies cuadrados o el 25% del área bruta del piso siempre que el uso siga siendo incidental al uso industrial ligero en el sitio.									

2.2.040 Normas de lotes y desarrollo

A. Normas de Desarrollo . La Sección 2.2.040 establece las normas generales de lotes y desarrollo para cada una de las Zonas de Uso del Suelo base de la Ciudad. Las normas de la Sección 2.2.040 se organizan en dos tablas: la Tabla 2.2.040.D aplica a las zonas residenciales y de uso mixto , y la Tabla 2.2.040.E aplica a las zonas no residenciales.

B. Normas de Diseño. Las normas de la ciudad para Acceso, Circulación, Diseño de Sitios y Edificios, Estacionamiento, Paisajismo, Cercas y Mamparas, y Mejoras Públicas, entre otras, se encuentran en Artículo 3 Normas de Diseño Comunitario. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Tabla 2.2.040 y el Artículo 3 Normas de Diseño Comunitario, podrán aplicarse normas diferentes en ubicaciones específicas, desarrollos de unidades planificadas, intersecciones de calles, zonas de superposición, adyacentes a elementos naturales y otras áreas reguladas por este Código o sujetas a requisitos estatales o federales.

C. Descargo de responsabilidad. Los propietarios son responsables de verificar si el desarrollo propuesto cumple con las normas aplicables de este Código. Se requiere la presentación de una lista de verificación de zonificación para su revisión y aprobación por parte del Director de Planificación a fin de determinar si se permite el uso en un sitio determinado y si se requiere una revisión adicional del uso de la tierra.

D. Normas de lotes y desarrollo para zonas residenciales.

Tabla 2.2.040.X – Normas de lotes y desarrollo para zonas residenciales

(Excepto lo modificado en el Capítulo 2.3 Usos especiales, Capítulo 4.7 Ajustes y variaciones, o lo aprobado en el Capítulo 4.8 Desarrollos de unidades planificadas).

		R-1	R-2	R-3
Requisitos de desarrollo del sitio				
	1. Tamaño mínimo del lote	7.000 pies cuadrados	5.000 pies cuadrados	5.000 pies cuadrados
	2. Requisitos mínimos para las obras de construcción:			
	a. Por unidad de vivienda	7.000 pies cuadrados		
	b. Por unidad de vivienda unifamiliar independiente o dúplex		5.000 pies cuadrados	5.000 pies cuadrados
	3. Frente mínimo	30 pies (1) o 50 pies (2)	30 pies (1) o 50 pies (2)	30 pies (1) o 50 pies (2)
	4. Cobertura del lote	De conformidad con el 17.04.120		
Requisitos de retroceso				

	1. Estructura	10 pies (3)	10 pies (3)	10 pies (3)
	2. Garajes	20 pies (3), 10 pies (4) o 5 pies (5)	20 pies (3), 10 pies (4) o 5 pies (5)	20 pies (3), 10 pies (4) o 5 pies (5)
	3. Patio lateral/patio trasero	6 pies u 8 pies (6)	5 pies o 8 pies (6)	5 pies o 8 pies (6)
	4. trasero (7)	10 pies	10 pies	5 pies o 10 pies (8)
Altura máxima del edificio				
	1. Desarrollo residencial	28 pies	28 pies	28 pies o 35 pies (9)
	2. Desarrollo no residencial	35 pies	35 pies	35 pies
Densidad mínima				

(1) En un callejón sin salida público exclusivo
(2) En una vía pública dedicada
(3) Desde la línea de derecho de paso público más cercana de una calle pública dedicada
(4) Garaje no construido para dar a una calle adyacente, a 10 pies de la línea de derecho de paso público más cercana de una calle pública dedicada
(5) Garaje no construido para dar a un callejón adyacente, a 10 pies de la línea de derecho de paso público más cercana de una calle pública dedicada
(6) Edificios de 28 pies o más de altura
(7) Las proyecciones no pueden invadir más de 3 pulgadas por cada pie del ancho de retiro del patio requerido.
(8) Estructura de más de 28 pies de altura
(9) Viviendas multifamiliares

E. Normas de lotes y desarrollo para zonas no residenciales .

Tabla 2.2.040.X – Normas de lotes y desarrollo para zonas no residenciales y de uso mixto

(Excepto lo modificado en el Capítulo 2.3 Usos especiales, Capítulo 4.7 Ajustes y variaciones, o lo aprobado en el Capítulo 4.8 Desarrollos de unidades planificadas).

		C-1	C-2	LI	I	Sistema operativo/PF
Requisitos de desarrollo del sitio						
	Área mínima del lote	5.000 pies cuadrados	Ninguno	Ninguno	Ninguno	Ninguno
	Requisitos mínimos para las obras de construcción:					
	a. Por unidad de vivienda	5.000 pies cuadrados				
	b. A partir de entonces, cada unidad tendrá un valor adicional.	1.500 pies cuadrados				
	Frente mínimo	30 pies (1) o 50 pies (2)	30 pies (1) o 50 pies (2)	20 pies (2)	20 pies (2)	

	Cobertura del lote	(5)				
Requisitos de retroceso						
	despachos profesionales	(3)				
	Desarrollo residencial	(3)				
	Desarrollo mixto de oficinas profesionales y viviendas	(3)				
	1. Frente	Ninguno		Ninguno	Ninguno	10 pies (6)
	2. Patio lateral/patio trasero	3 pies (4)		Ninguno	Ninguno	10 pies (7,8)
Altura máxima del edificio		35 pies		45 pies	45 pies	45 pies
	1. Desarrollo residencial		35 pies			
	2. Comercial		45 pies			
	3. Desarrollo comercial y residencial mixto		45 pies			
Densidad			11			

mínima			unidades/acre neto			

(1) En un callejón sin salida público exclusivo
(2) En una vía pública dedicada
(3) Se aplican las normas descritas en la zona R-3.
(4) Solo se requiere en el caso en que la estructura esté adyacente a una zona residencial, en cuyo caso se requiere un retroceso de tres (3) pies para estructuras de hasta dos (2) pisos, y se aumenta un (1) pie por cada piso adicional por encima de dos (2) pisos.
(5) Sujeto a los requisitos de cobertura de lote de la Sec. 2.2.080
(6) Desde la línea de derecho de paso público de una calle pública dedicada
(7) Para estructuras de uno (1) y dos (2) pisos, y para estructuras de más de dos (2) pisos de altura, el patio mínimo se incrementa un (1) pie por cada piso adicional.
(8) Las proyecciones no pueden invadir más de dos (2) pulgadas por cada pie de ancho de retiro del patio requerido.

2.2. 050 Excepciones de yardas de retroceso

A. Invasiones

1. Salvo que los códigos de construcción aplicables restrinjan lo contrario, los elementos de construcción tales como aleros, chimeneas, ventanales, voladizos, sistemas de calefacción, refrigeración y ventilación y estructuras incidentales similares, pueden extenderse dentro de los patios de retiro requeridos en no más de *[18-36]* pulgadas, siempre que se mantenga un retroceso de no menos de 36 pulgadas, se cumplan todos los códigos de construcción aplicables y se cumplan los estándares de visión clara de la Sección 3.3.030 .

2. Los porches, terrazas, patios y características similares que no excedan las 30 pulgadas de altura pueden invadir los retiros, siempre que se mantenga un retiro mínimo de no menos de 36 pulgadas y se cumplan todos los códigos de construcción aplicables.

3. Se podrán colocar cercas dentro de patios con retranqueo, sujetas a las normas de las Secciones 2.2.040 y 3.4.040.

B. Lotes con frente inverso

Las edificaciones en lotes con frente inverso (lotes pasantes) deben cumplir con la norma de construcción a ras de suelo en una sola calle. Estos lotes están sujetos a los requisitos de altura de cerca y retranqueo de la Sección 2.2.040 y a las normas de diseño (p. ej., requisitos de materiales y zonas de amortiguamiento paisajístico) de la Sección 3.4.040 .

~~*[C. Flag Lots*~~

~~*The (City decision-making body) shall designate the front yard of a flag lot to ensure compatibility with adjacent land uses, based on existing development patterns and location of adjacent driveways, utilities, and natural features, as either:*~~

~~*1. front yard parallel to the street providing automobile access; or*~~

~~*2. front yard parallel to the flagpole from which driveway access is received.*~~

~~*The City shall review proposals for flag lots pursuant to the standards in Section 4.3.050 and may impose reasonable conditions to ensure development is compatible with adjacent uses.]*~~

17.04.070 General exceptions to lot area requirements.

Lots of record existing as of December 1999 that are less than the required lot area and or have less than the required frontage specified in this title may be utilized provided all other requirements of the zone are met.

The Planning Director may waive lot frontage and lot area requirements on platted lots, platted prior to this provision, by not more than five percent (5%) of the requirements of this title. Parcels subject to this exception are subject to Title 16 requirements.

2.2.060 Estándares de densidad residencial

Para garantizar el uso eficiente de los terrenos edificables y proporcionar una variedad de viviendas necesarias de conformidad con el Plan Integral, todas las nuevas *[Los desarrollos/subdivisiones]* en los Distritos Residenciales deberán cumplir con las densidades mínimas y máximas prescritas en la Tabla 2.2.040 , excepto lo dispuesto a continuación en las subsecciones 1 a 3:

Guía del usuario: La siguiente sección se utiliza junto con la Tabla 2.2.040. Su ciudad debe incluir estándares de densidad mínima y máxima en la tabla, según su plan integral. Los estándares de densidad mínima deben aplicarse, como mínimo, a las zonas RM y, preferiblemente, a todas las zonas residenciales y residenciales-comerciales. Cada ciudad deberá determinar cómo calcula la densidad. El siguiente ejemplo se basa en la "densidad bruta".

Si el área bruta (total) del sitio es de cinco acres y la densidad mínima permitida es de seis unidades de vivienda por acre, entonces el máximo es de 30 unidades. El tamaño promedio equivalente del lote para viviendas unifamiliares se determina restando el derecho de paso de la calle, las instalaciones de calidad del agua y otras áreas no edificables del sitio de cinco acres, luego dividiendo el área restante (neta) entre el número de unidades. Suponiendo que el 25 por ciento del área total del sitio es para calles, espacios abiertos y otras áreas no edificables, el "tamaño promedio del lote" se calcula de la siguiente manera: (217,800 pies cuadrados x 0.75) / 30 unidades = 5,445 pies cuadrados. Si la densidad mínima fuera de cuatro unidades de vivienda por acre, el mismo sitio de cinco acres produciría un mínimo de 20 unidades con un tamaño promedio del lote de 8,168 pies cuadrados.

Este es solo un ejemplo. La norma de densidad mínima también aplica a las viviendas adosadas, incluidas las urbanizaciones multifamiliares. El tamaño real de los lotes variará según el tipo de edificación propuesto y las normas de superficie de los lotes de la Sección 2.2.030. El número de viviendas planificadas también varía según si el plan integral se basa en la densidad neta o bruta. Si un plan especifica cuatro unidades por acre bruto, la densidad neta equivalente podría ser superior a cinco unidades por acre neto.

A. Las residencias y centros de atención residencial, las viviendas para personas mayores, incluidas las viviendas asistidas, las viviendas auxiliares y las subdivisiones donde la pendiente

promedio supera el *[15 por ciento]* están exentas del estándar de densidad mínima.

B. Las normas de densidad pueden promediarse en más de una fase de desarrollo (es decir, como en un desarrollo urbanístico planificado). Los lotes dúplex utilizados para cumplir con la norma de densidad se designarán como tales en el plano final de subdivisión.

C. Las particiones y la construcción de viviendas unifamiliares en lotes que excedan *[20,000-40,000 pies cuadrados]* se ubicarán y construirán de manera que puedan ocurrir divisiones futuras de dichos lotes y se puedan ampliar las instalaciones públicas planificadas según el tamaño mínimo del lote y otras normas aplicables de la Ciudad.

D. Las densidades mínimas y máximas de vivienda se calculan multiplicando el área total de la parcela o lote por el estándar de densidad aplicable.

~~***[E.** Areas reserved for flag lot access (flag poles) [are / are not] counted for the purpose of calculating density.]*~~

2.2.070 Cobertura del lote

Guía del usuario: Lo siguiente complementa los estándares de cobertura de lotes de la Tabla 2.2.040. La subsección B es necesaria si su ciudad permite la bonificación por cobertura de lotes de la Tabla 2.2.040.

A. de lote . La cobertura máxima permitida del lote, según lo dispuesto en la Tabla 2.2.040.D , se calcula como el porcentaje de un lote o parcela cubierto por edificios y estructuras (según lo definido por el área del plano de cimentación) a 91 cm o más sobre el nivel del suelo. No *incluye* desarrollos pavimentados a nivel del suelo, como entradas de vehículos, estacionamientos y patios, que no cumplan con la elevación mínima de 91 cm sobre el nivel del suelo.

B. Bonificación por Cobertura de Lote. El Funcionario de Planificación/Comisión de Planificación, sujeto a revisión mediante un procedimiento Tipo II/III, podrá aprobar aumentos a los estándares de cobertura de lote de la Tabla 2.2.040.D , como se indica a continuación:

1. La cobertura del lote puede aumentar hasta medio pie cuadrado por cada pie cuadrado de área de estacionamiento de automóviles propuesta que se contenga en una estructura de estacionamiento, ya sea por encima o por debajo del espacio alquilable en la planta baja (por ejemplo, uso residencial, comercial o cívico), sin exceder un aumento del 20 por ciento en la cobertura permitida.

2. La cobertura del lote puede aumentar hasta medio pie cuadrado por cada pie cuadrado de pavimentación del área de estacionamiento propuesta que utilice un material de pavimentación poroso o permeable aprobado por la Ciudad (es decir, que permita la infiltración de aguas pluviales).

3. La cobertura del lote puede aumentar hasta medio pie cuadrado por cada pie cuadrado de área de tratamiento de calidad de agua aprobada por la Ciudad (por ejemplo, canal vegetal o biofiltración) que se proporcionará en el sitio en cuestión.

4. Al aprobar aumentos en la cobertura de lotes bajo las subsecciones 1 a 3 de esta sección, la Ciudad puede requerir protección o amortiguación paisajística adicional, además de lo requerido por otras disposiciones de este código, y puede imponer condiciones de aprobación razonables para asegurar el mantenimiento continuo de las áreas de estacionamiento y las instalaciones de gestión de aguas superficiales.

5. No obstante los aumentos de cobertura de lotes autorizados por esta sección, se deberán cumplir todas las demás normas de desarrollo de este capítulo y otras disposiciones aplicables de este Código.]

17.04.120 Cobertura máxima del lote.

A. Definiciones:

1. Cobertura del lote: El porcentaje determinado al dividir (a) el área de un lote cubierto por el total (en pies cuadrados) de: (1) la superficie del edificio principal; y (2) las superficies de los edificios auxiliares (contando solo los edificios con superficies mayores de ciento cincuenta (150) pies cuadrados, o con dos pisos o más); y (3) estacionamientos y entradas para vehículos; por (b) el área bruta de ese lote.

2. Cobertura de la Huella del Edificio Principal: El porcentaje que se obtiene dividiendo el área cubierta por la huella del edificio principal entre el área total del terreno donde se ubica. La huella del edificio principal incluye todas las partes del edificio principal que descansan, directa o indirectamente, sobre el terreno, incluyendo, a modo de ejemplo, ventanales con superficie de piso, chimeneas, porches, terrazas con soportes y alturas de piso de 1,22 m o más sobre el nivel del suelo, terrazas en voladizo con proyecciones horizontales de 1,22 m o más, y galerías cubiertas conectadas al edificio principal.

B. Cobertura: La cobertura máxima del lote se aplica a cualquier lote de desarrollo residencial en las zonas "R" y "C-1" para todas las estructuras existentes y nuevas construcciones, salvo lo dispuesto a continuación. La cobertura máxima del lote para viviendas residenciales se muestra en la tabla a continuación.

1. Cuando se proporciona un garaje separado en el patio trasero, la cobertura máxima del lote puede aumentar como se muestra en la siguiente tabla.

2. Cuando un porche cubierto está adosado a la elevación frontal a nivel del suelo de la vivienda residencial y tiene un área de al menos sesenta (60) pies cuadrados en el frente del edificio (excluyendo cualquier porche envolvente o lateral), la cobertura máxima se puede aumentar como se muestra en la siguiente tabla.

Categorías	R-1	R-2	R-3	R-4
Cobertura máxima del lote	40%	45%	55%	65%
Cobertura máxima del lote con porche delantero	43%	48%	58%	68%
Cobertura máxima del lote con garaje trasero independiente	45%	50%	60%	70%
Cobertura máxima del lote con garaje trasero independiente y porche delantero	48%	53%	63%	73%

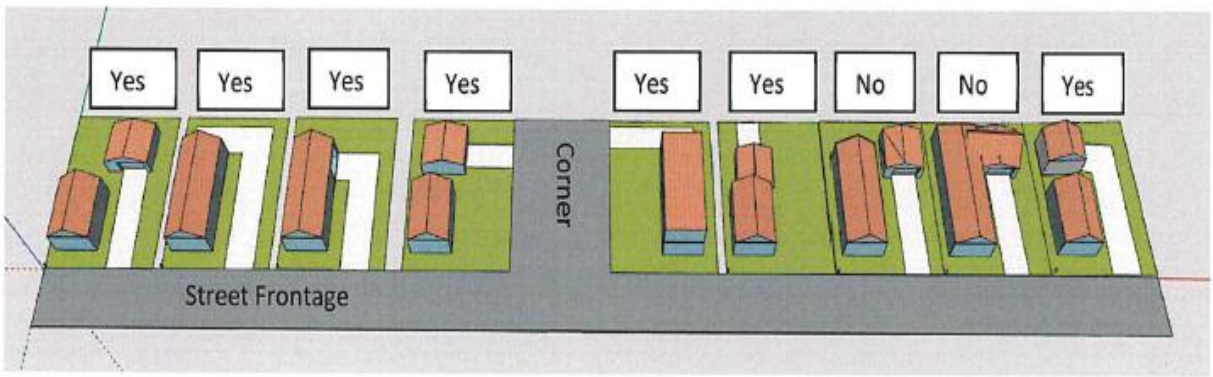
3. Cuando un camino de entrada o un estacionamiento se construyen con materiales de pavimento permeables, el área calculada se reducirá en un 50 por ciento (por ejemplo, solo 100 pies cuadrados de un camino de entrada de 200 pies cuadrados construido con adoquines permeables se incluyen en el cálculo de cobertura del lote) en las siguientes circunstancias:

a. Los materiales de pavimento permeable deben instalarse de acuerdo con las especificaciones del fabricante o del Departamento de Ingeniería de la Ciudad para fines de infiltración de aguas pluviales; y el camino de entrada proporciona acceso vehicular a:

1. Un garaje independiente ubicado en un patio trasero (es decir, entre la estructura principal y la línea de propiedad trasera); o

2. Un garaje que está conectado a la parte trasera de la estructura principal y la puerta del garaje no da a una calle adyacente, excluidos los callejones.

Vea el gráfico a continuación para conocer la elegibilidad.



3. Se permite reconstruir las estructuras principales y accesorias existentes que no cumplan con estos requisitos de cobertura el 1 de septiembre de 2006, dentro de la superficie del edificio tal como existía el 1 de septiembre de 2006, si las estructuras están dañadas o parcialmente destruidas por incendio, viento, terremoto u otra fuerza mayor y si la construcción comienza dentro de los dos (2) años a partir de la fecha de la calamidad.

4. Las viviendas multifamiliares están exentas de los requisitos de cobertura de lote, pero deben cumplir con los Criterios de revisión del plano del sitio HRMC 17.16 y los Estándares de paisajismo y desarrollo HRMC 17.17 .

5. Los Desarrollos Planificados (PUD) están exentos del requisito de cobertura del lote, pero deben cumplir con la HRMC 17.07 , Desarrollos Planificados. (Ordenanza 2053 § 1, 2020)

2.2 .080 Medición de altura, excepciones y transición

A. Medición de la altura del edificio. Building height shall comply with the method of measurement described in the definition of "Building height" in Article 5-Definitions.~~Building height is measured pursuant to the building code~~.

B. Excepción a las normas de altura máxima de construcción. *[Excepto según lo requieran las regulaciones de la FAA,]* las chimeneas, ~~bell towers, steeples~~equipos spires, towers, domes, de techo, mástiles de bandera y características similares que no sean para ocupación humana están exentos de las alturas máximas de construcción, siempre que se cumplan todos los códigos de construcción y contra incendios aplicables.

C. Transición de altura del edificio. Para proporcionar relaciones de escala y altura compatibles entre los nuevos edificios de varios pisos y las viviendas de un solo piso existentes [en las zonas R-1 y R-2], los edificios nuevos y las adiciones verticales a los edificios existentes deben mantener una transición de altura del edificio hacia los edificios de un solo piso adyacentes, de la siguiente manera:

1. Esta norma se aplica a edificios y estructuras nuevos y expandidos verticalmente (en cualquier zona) dentro de [20-40] pies (medidos horizontalmente) de un edificio existente de un solo piso con una altura de [20] pies o menos [en la zona RL]; y

2. El estándar de transición de altura del edificio se cumple cuando el edificio o estructura nuevo o ampliado verticalmente cumple con los siguientes criterios:

a. La vivienda existente de un solo piso está ubicada a [20-40] pies de la estructura propuesta y en el mismo lado de la calle que la misma.

b. La altura de la estructura propuesta no es más del [120] por ciento de la altura de la vivienda de un solo piso en cuestión.

c. Si la estructura propuesta se ubica entre dos viviendas existentes de una sola planta, su altura no deberá exceder el [120] % de la altura máxima promedio de ambas viviendas adyacentes. Por ejemplo, si las dos viviendas adyacentes tienen una altura máxima promedio de 24 pies, la estructura nueva o ampliada verticalmente no deberá exceder los 28.8 pies de altura.

3. Excepción: La norma de transición de altura de edificación no aplica cuando el organismo de aprobación determina que los edificios de una sola planta en cuestión, ubicados a [20-40] metros del terreno en cuestión, son reurbanizables . A los efectos de esta sección, " Reurbanizable " significa que un lote tiene un valor de mercado tasado que supera el valor de mercado tasado de todas las mejoras en el lote, según los datos más recientes de la Oficina del Tasador del Condado de [nombre]; o que el patio delantero del lote en cuestión es lo suficientemente grande como para subdividirlo según los estándares mínimos de tamaño de lote de la zona aplicable.

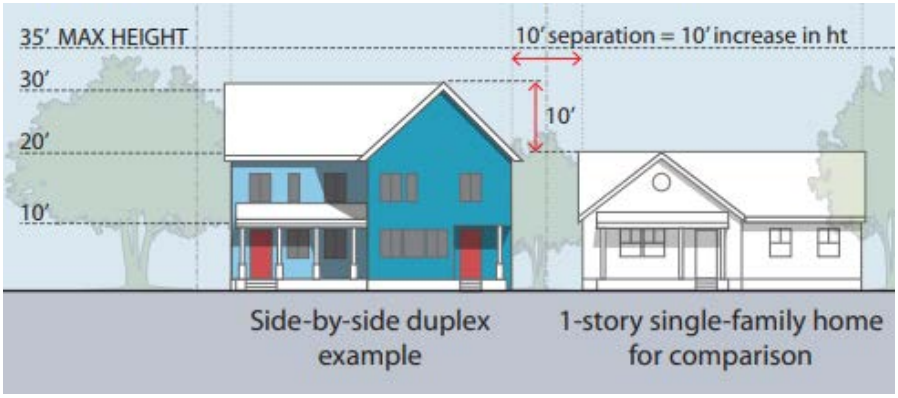
4. Transición de altura del edificio.

Para proporcionar una escala de construcción compatible y privacidad entre desarrollos, los edificios más altos deberán “descenderse” para crear una transición de altura hacia los edificios adyacentes de un solo piso.

a. Esta norma se aplica a edificios nuevos y ampliados verticalmente dentro de los 20 pies (medidos horizontalmente) de un edificio existente de un solo piso con una altura de 20 pies o menos, como se muestra en la Figura 19.30.030.E.

b. El estándar de transición de altura del edificio se cumple cuando la altura del edificio más alto (“x”) no excede un pie de altura adicional por cada pie que separa los dos edificios (“y”), como se muestra en la Figura 19.30.030.E.

Figura 19.30.030.E – Transición de altura del edificio



Capítulo 2.3 – Normas de uso especial

Secciones

2.3.010 Propósito
2.3.020 Aplicabilidad
2.3.030 Proceso de revisión
2.3.xxx Affordable Housing
2.3.040 Usos en manufacturas artesanales y ligeras
~~**2.3.050 Drive-Through Service**~~
~~**2.3.060 Duplex Dwellings**~~
2.3.070 Casas adosadas
2.3.080 Unidad múltiple Viviendas
2.3.090 Viviendas en Zonas Comerciales y de Oficinas
2.3.100 Hogar de cuidado infantil familiar
2.3.100 Centros de cuidado infantil
2.3.110 Residencias de ancianos y centros de atención residencial
2.3.120 Ocupaciones del hogar
2.3.130 Ubicación de casas prefabricadas en lotes individuales
2.3.140 Parques de casas móviles y viviendas prefabricadas
2.3.160 Usos temporales
2.3.170 Unidades de vivienda accesorias
2.3.180 Instalaciones de alojamiento y desayuno
2.3.190 Viviendas en grupo de cabañas
2.3.200 Refugios de emergencia
2.3.210 Felicidades por vivir
2.3.220 Alojamientos compartidos y alquileres de casas vacacionales
2.3.230 Instalaciones de comunicación inalámbrica
2.3.240 Opciones de vivienda a escala de barrio
2.3.250 Vendedores ambulantes de comida

2.3.010 Propósito

Los usos especiales incluidos en el Capítulo 2.3 son aquellos que, debido a su impacto en las propiedades circundantes, deben desarrollarse de acuerdo con condiciones y normas especiales. Estas normas de uso especial pueden diferir de las normas de desarrollo establecidas para otros usos en el mismo distrito de zonificación.

2.3.020 Aplicabilidad

Todos los usos designados como Usos Especiales (“S”) en la Tabla 2.2.020 , y los usos que la Ciudad determine similares a dichos usos, están sujetos a las normas del Capítulo 2.3 . Las normas de este capítulo complementan los demás requisitos de este Código. Cuando una norma dimensional para un uso especial difiera de la del distrito subyacente, se aplicará la norma para dicho uso.

2.3.030 Proceso de Revisión

La Ciudad utiliza los procedimientos para el Tipo I (Lista de verificación de zonificación y Revisión de diseño de sitio Tipo II, según el Capítulo 4.2 , al revisar los usos propuestos para verificar el cumplimiento de los requisitos del Capítulo 2.3.

2.3.xxx Affordable Housing

Intención.

Estas regulaciones tienen como objetivo implementar las disposiciones de los Estatutos Revisados de Oregón (ORS) 197A.445, 197A.460 y 197A.470 (5)-(6) relacionados con la ubicación de viviendas asequibles.

Vivienda asequible permitida por completo

La sección ORS 197A.445 (añadida mediante el Proyecto de Ley del Senado 8 de 2021) exige que los gobiernos locales permitan la construcción de viviendas asequibles sin necesidad de un cambio de zonificación ni un permiso de uso condicional si se cumplen ciertos criterios y estándares. La sección ORS 197A.460 (añadida mediante el Proyecto de Ley de la Cámara de Representantes 3395 de 2021) también exige que los gobiernos locales permitan la construcción de viviendas asequibles para hogares de ingresos bajos y moderados en terrenos zonificados para usos comerciales. Esta sección implementa estos requisitos.

A. Aplicabilidad.

1. A petición del solicitante, un proyecto de vivienda asequible propuesto que cumpla con los criterios de aplicabilidad de la Subsección B de esta sección estará sujeto a las normas de la Subsección C.

2. A petición del solicitante, una vivienda asequible propuesta que cumpla con los criterios de aplicabilidad de la Subsección D de esta sección estará sujeta a las normas de la Subsección E.

3. Para un proyecto de vivienda asequible propuesto que cumpla con los criterios de las

Subsecciones B y D, el solicitante puede optar por seguir los estándares de las Subsecciones C o E.

B. Criterios de Aplicabilidad de ORS 197A.445. Los proyectos de vivienda asequible se permiten de conformidad con ORS 197A.445 siempre que cumplan con los criterios de asequibilidad del Subpárrafo 1 y con los criterios de propiedad del Subpárrafo 2, los criterios de zonificación del Subpárrafo 3, o ambos. La vivienda asequible proporcionada de conformidad con ORS 197A.445 solo se permite en propiedades zonificadas para uso industrial si se cumplen los criterios del Subpárrafo 4.

1. Asequibilidad.

a. Las unidades se hacen asequibles de conformidad con la Subsección i ., ii. o iii.

1. Cada unidad de la propiedad está disponible para compra o alquiler a familias con ingresos del 80 por ciento o menos del ingreso medio del área según se define en ORS 456.270;

2. El promedio de todas las unidades de la propiedad se pone a disposición de familias con ingresos del 60 por ciento o menos del ingreso medio del área; o

3. Se opera un parque de viviendas prefabricadas que atiende únicamente a hogares con ingresos del 120 por ciento o menos del ingreso medio del área.

b. La asequibilidad de las unidades, incluida la asequibilidad bajo un pacto como el descrito en ORS 456.270 a 456.295, es exigible por un período no inferior a 30 años.

2. Propiedad. Salvo lo especificado en el apartado 4., a continuación, la vivienda es propiedad de:

a. Un organismo público, según se define en ORS 174.109;

b. Una corporación sin fines de lucro que está organizada como una corporación religiosa;

c. Una corporación sin fines de lucro que está organizada como una corporación de beneficio público cuyo propósito principal es el desarrollo de viviendas asequibles;

d. Una autoridad de vivienda, según se define en ORS 456.005; o

e. Una cooperativa sin fines de lucro de parque de viviendas prefabricadas, según se define en ORS 62.803.

3. Zonificación. La propiedad está zonificada para usos comerciales ; para permitir lugares de reunión para instituciones religiosas; o como terrenos públicos.

a. Los distritos de zonificación comercial elegibles son: Distrito comercial central (C-1), Distrito comercial general (C-2), Distrito comercial de aldea (C-3).

b. Salvo lo dispuesto en la Subsección 4 a continuación, los distritos de zonificación industrial elegibles son: Parque Industrial (I-1) e Industrial Ligero (I-2).

4. Elegibilidad de la Propiedad Industrial. Las normas de la Subsección C se aplican a las propiedades zonificadas para usos industriales únicamente si la propiedad:

a. pública ;

b. Adyacentes a terrenos zonificados para usos residenciales o escolares; y

c. No designado específicamente para usos industriales pesados (esto excluye el distrito de zonificación industrial general (I-3)).

C. Normas ORS 197A.445. Los proyectos de vivienda asequible que se propongan desarrollar de conformidad con la ORS 197A.445 estarán sujetos a las siguientes normas.

1. Idoneidad del terreno . El terreno deberá ser apto para el desarrollo de viviendas asequibles. No se podrán ubicar viviendas asequibles en terrenos donde la Ciudad determine que se cumple una o más de las siguientes condiciones:

a. El desarrollo en la propiedad no puede contar con servicios adecuados de agua, alcantarillado, drenaje pluvial o calles, o no contará con servicios adecuados en el momento en que se complete el desarrollo en el lote;

b. La propiedad contiene una pendiente del 25 por ciento o más;

c. La propiedad se encuentra dentro de una llanura aluvial de 100 años ;

d. El desarrollo de la propiedad está restringido por las regulaciones de uso de la tierra basadas en los objetivos de planificación del uso de la tierra a nivel estatal relacionados con: desastres y peligros naturales; o recursos naturales, incluidos el aire, el agua, la

tierra o las áreas naturales (pero sin incluir espacios abiertos o recursos históricos); o

e. La propiedad está zonificada para uso industrial y no cumple con los criterios de la Subsección 17.88.10.B.4 anterior.

2. Densidad y altura en zonas zonificadas para uso residencial. Salvo lo dispuesto en el inciso c. siguiente, se aplicará el mayor de los estándares de densidad y altura de los incisos a. o b. siguientes:

a. Cualquier bonificación de densidad de la ciudad para viviendas asequibles; o

b. Sin tener en cuenta ninguna bonificación por densidad local para viviendas asequibles:

1. Para propiedades con una densidad máxima existente de 16 o menos unidades por acre neto, según el tipo de vivienda propuesto, el 200 por ciento de la densidad existente y 12 pies adicionales; o

2. Para propiedades con una densidad máxima existente de 17 o más unidades por acre neto y 45 o menos unidades por acre, según el tipo de vivienda propuesto, el 150 por ciento de la densidad existente y 24 pies adicionales.

c. Excepciones a las bonificaciones de densidad y altura.

1. Las bonificaciones de densidad y altura previstas en esta sección no se aplican a las viviendas en áreas que no estén zonificadas para usos residenciales.

2. La Ciudad puede reducir la densidad o la altura de la bonificación según sea necesario para abordar un problema de salud, seguridad o habitabilidad, incluida la seguridad contra incendios, o para cumplir con una medida de protección adoptada de conformidad con un objetivo de planificación del uso de la tierra a nivel estatal, siempre que la Ciudad adopte hallazgos respaldados por evidencia sustancial que demuestre la necesidad de esta reducción.

3. Densidad y altura en zonas no residenciales . La densidad y altura máximas se basarán en las normas de densidad y altura aplicables a la zona residencial de densidad media (R-2), según lo dispuesto en el Capítulo 17.38.

4. Normas y procedimientos. Los proyectos de vivienda asequible permitidos en virtud de

esta subsección B están sujetos a las normas de desarrollo claras y objetivas del SDC aplicables al tipo de vivienda propuesto. Se requiere la aprobación de una Revisión de Diseño Tipo II.

D. Criterios de Aplicabilidad de ORS 197A.460. Los proyectos de vivienda asequible están permitidos de conformidad con ORS 197A.460 siempre que cumplan con los criterios de asequibilidad y tipo de estructura de la Subsección 1 y los criterios de zonificación de la Subsección 2.

1. Asequibilidad y tipo de estructura. Las unidades se consideran asequibles de conformidad con la subsección a. o b.

a. La estructura residencial está sujeta a un pacto de vivienda asequible según lo dispuesto en ORS 456.270 a 456.295, lo que hace que cada unidad sea asequible para un hogar con un ingreso menor o igual al 60 por ciento del ingreso medio del área según se define en ORS 456.270; o

b. Estructuras de uso mixto con unidades comerciales en la planta baja y unidades residenciales, cada una de las cuales está sujeta a un pacto de vivienda asequible según lo dispuesto en ORS 456.270 a 456.295, lo que hace que las propiedades sean asequibles para hogares de ingresos moderados, como se define en ORS 456.270.

2. Zonificación. La propiedad está zonificada para usos comerciales , no industriales . Los distritos de zonificación elegibles son: C-1 y C-2.

E. Normas ORS 197A.460. Las viviendas asequibles desarrolladas conforme a la ORS 197A.460 están sujetas a las siguientes normas.

1. Idoneidad del sitio . Las viviendas asequibles desarrolladas al amparo de esta subsección E no se ubicarán en terrenos donde la Ciudad determine que se cumple una o más de las siguientes condiciones:

a. El desarrollo en la propiedad no puede contar con servicios adecuados de agua, alcantarillado, drenaje pluvial o calles, o no contará con servicios adecuados en el momento en que se complete el desarrollo en el lote;

b. La propiedad contiene una pendiente del 25 por ciento o más;

c. La propiedad se encuentra dentro de una llanura aluvial de 100 años ;

d. El desarrollo de la propiedad está limitado por las regulaciones de uso de la tierra basadas en los objetivos de planificación del uso de la tierra a nivel estatal relacionados con: desastres y peligros naturales; o recursos naturales, incluidos el aire, el agua, la tierra o las áreas naturales (pero sin incluir los espacios abiertos);

e. La propiedad está vacante (según se define en OAR 660-038-0060(2)) al momento de la presentación de la solicitud; o

f. La propiedad se agregó al límite de crecimiento urbano dentro de los últimos 15 años antes de la presentación de la solicitud.

2. Normas y procedimientos.

a. Los proyectos de vivienda asequible permitidos de conformidad con esta subsección E., incluido el componente residencial de una estructura de uso mixto elegible , están sujetos a los estándares de desarrollo claros y objetivos aplicables a la zona residencial que sea más comparable en densidad a los usos comerciales permitidos en la zona en cuestión, como se establece a continuación:

1. En los distritos C-1 y C-2 se aplicarán las normas aplicables al distrito Alto R-3 .

b. Se requiere una aprobación de revisión de diseño tipo II.

Viviendas asequibles desarrolladas por la Corporación Religiosa

ORS 197A.470(5-6) (agregado a través del Proyecto de Ley de la Cámara de Representantes de 2008, 2021) y esta sección establecen esestándares para permitir que una corporación sin fines de lucro organizada como una corporación religiosa desarrolle viviendas asequibles.

A. Criterios de aplicabilidad. Los proyectos de vivienda asequible permitidos en virtud de esta sección deben cumplir con los apartados 1 y 2 siguientes:

1. Asequibilidad. La vivienda es asequible para hogares con ingresos iguales o inferiores al 60 % del ingreso familiar promedio del ~~Clackamas~~ Hood River condado o del estado, el que sea mayor, que estén sujetos a un convenio de vivienda asequible, según lo dispuesto en los artículos 456.270 a 456.295 del ORS, que mantiene la asequibilidad durante un período no inferior a 60 años a partir de la fecha del certificado de ocupación.

2. Propiedad. La propiedad pertenece a una corporación sin fines de lucro organizada como una corporación religiosa.

B. Normas.

1. residenciales y no residenciales . La Ciudad solo aplicará restricciones o condiciones de aprobación al desarrollo de viviendas asequibles que cumplan con las siguientes condiciones:

a. Claro y objetivo como se describe en ORS 197A.400; o

b. Normas discrecionales relacionadas con la salud, la seguridad, la habitabilidad o la infraestructura. A efectos de esta norma, esto significa que no se ubicarán viviendas asequibles en terrenos donde la Ciudad determine que el desarrollo urbanístico en la propiedad no cuenta con servicios adecuados de agua, alcantarillado, drenaje pluvial o calles, o que no los contará al finalizar el desarrollo urbanístico en el lote.

2. Sitios no residenciales.

a. La Ciudad aprobará el desarrollo de viviendas asequibles en propiedades no zonificadas para vivienda si:

1. La propiedad no está zonificada para usos industriales ; y

2. La propiedad es contigua a una propiedad zonificada para permitir usos residenciales .

3. Las viviendas asequibles permitidas en virtud de este apartado estarán sujetas únicamente a las restricciones aplicables a la propiedad residencial contigua, según lo dispuesto en el apartado B.2.a., y sin que se requiera la rezonificación de la propiedad para uso residencial. Si hay más de una propiedad residencial contigua, se aplicará la zonificación de la propiedad con mayor densidad.

Vivienda asequible mediante la conversión de un hotel/motel

ORS 197.748 (agregado a través del Proyecto de Ley de la Cámara de Representantes 3261,

2021) y esta sección establecen estándares para permitir que un hotel/motel se convierta en una vivienda asequible cuando se cumplan los criterios legales identificados en ORS 197.748.

A. Cálculos de densidad para el desarrollo de una unidad planificada :

*Todos los proyectos pueden obtener una bonificación del 30% de densidad solo para viviendas asequibles.

TAMAÑO	R-1	R-2	R-3
PUD de relleno	Área total del lote dividida por la zona base. Los proyectos de relleno son aquellos que no requieren vías públicas ni privadas.		
2 acres o menos	Reste el 40% del área total antes de dividir para obtener la densidad base.	Reste el 30% del área total antes de dividir para obtener la densidad base.	Reste el 30% del área total antes de dividir para obtener la densidad base.
Más de 2 acres	Reste el 50% del área total antes de dividir para obtener la densidad base.	Reste el 40% del área total antes de dividir para obtener la densidad base.	Reste el 30% del área total antes de dividir para obtener la densidad base.

Para fines de cálculo de densidad, el número final se redondeará hacia abajo al siguiente número entero si el cálculo es 0,49 y hacia arriba al siguiente número entero si el cálculo es 0,50.

* Antes de que un proyecto sea aceptado para su inclusión en el 30%, la justificación del solicitante debe incluir a) cómo las unidades no se convertirán en segundas residencias; b) cómo se evitará que las unidades se revendan a valor de mercado; c) cómo no se "revenderán" inmediatamente para obtener una ganancia rápida; d) ¿cuál es el rango de ingresos de los residentes?, lo cual debe ser aprobado por la Ciudad y debe formar parte de la aprobación del PUD.

2.3.040 Usos en la fabricación artesanal y ligera

A. Objetivo. Las siguientes disposiciones tienen por objeto fomentar el desarrollo de usos

mixtos, incluyendo industrias artesanales e incubadoras de empresas, integrando la manufactura a pequeña escala con usos comerciales. A los efectos de esta sección, se consideran usos artesanales aquellos que combinan la manufactura y la venta minorista, como cervecerías, salas de cata en bodegas, estudios de artistas, ebanisterías y usos similares, en el mismo sitio.

B. Aplicabilidad. Las siguientes normas se aplican cuando se permiten usos de fabricación en zonas comerciales y cuando se permiten usos minoristas en zonas industriales. Estas normas se aplican mediante la Revisión del Diseño del Sitio o la Revisión del Permiso de Uso Condicional, según corresponda.

C. Normas .

1. Cuando se permita un uso de fabricación en una zona comercial, solo se permitirá en conjunción con un uso comercial principal *[y no excederá la superficie del uso comercial principal].*

2. Cuando se permita un uso manufacturero en una zona comercial, deberá estar completamente encerrado en un edificio *[, a menos que las operaciones no cerradas estén autorizadas por un Permiso de Uso Condicional].*

3. Cuando se permite un uso de fabricación en una zona comercial y el sitio en cuestión está ubicado a *[100 pies]* de una zona residencial, la Ciudad puede limitar las horas de funcionamiento de los usos comerciales o industriales entre *[7:00 a. m. y 9:00 p. m.]* cuando haya identificado preocupaciones sobre ruido, estacionamiento u otros impactos relacionados con el uso.

4. Cuando se permita un uso comercial en una zona industrial, sólo se permitirá en conjunción con el uso industrial principal y no excederá la superficie del uso industrial principal .

D. Fabricación . La fabricación o el ensamblaje de bienes es un uso permitido, siempre que dicha fabricación o ensamblaje se realice dentro o junto a un uso comercial permitido. La venta al por menor y el carácter comercial serán el uso principal. Los bienes fabricados o ensamblados se venderán al por menor fuera del área comercial. Uso que constituye el escaparate para dicha venta. Todos los usos deberán cumplir las siguientes normas:

1. Cualquier uso, o parte del mismo, que cause ruido se realizará de tal manera que no

cree una molestia o peligro para ninguna propiedad adyacente.

2. Cualquier uso, o parte del mismo, que cause vibración se deberá realizar de tal manera que no cree molestias o peligros en la propiedad adyacente.

3. Cualquier operación que produzca calor intenso o resplandor se realizará de tal manera que no cree molestias o peligro en la propiedad adyacente.

4. No se permitirá la emisión de materias olorosas, tóxicas, nocivas o polvo en cantidades tales que sean fácilmente detectables en cualquier punto a lo largo o fuera de los límites de propiedad de manera que produzcan una molestia o peligro público.

5. Si los usos minoristas e industriales están ubicados en edificios separados en el sitio, el edificio industrial deberá ser igual o menor en tamaño que el edificio comercial.

6. En el caso de dos o más edificios separados, el más cercano a la calle pública debe conservar un local comercial y un carácter peatonal. Las nuevas construcciones o renovaciones importantes deberán cumplir esta norma mediante el uso de los siguientes elementos de diseño:

a. Se consideran renovaciones importantes cualquier actividad en el exterior de un edificio que exceda el diez por ciento (10 %) del costo de la estructura o el valor justo de mercado o $75 000, lo que sea mayor, según lo determine el funcionario de construcción.

b. La entrada del edificio deberá estar orientada hacia la calle principal, siempre que sea físicamente posible.

c. No se deberán ubicar estacionamientos fuera de la calle ni entradas para vehículos entre el edificio y la calle principal, siempre que sea físicamente posible.

d. El escaparate minorista deberá utilizar ventanas con espacios regulares y formas similares, con marcos o molduras .

e. El escaparate comercial tendrá grandes ventanales en la planta baja y estará enmarcado por mamparos, pilares y una cornisa.

~~f.~~ Para las propiedades ubicadas dentro del Distrito Histórico Local del Centro, consulte las Pautas de diseño del Distrito.

~~2.3.050 Drive-Through Service~~

~~Drive-through service uses shall comply with the design standards of Section 3.2.060.~~

2.3.060 Duplex Dwellings

User's Guide: **Most small cities allow both single-family and duplex dwellings in low-density (single-family) zones, though duplex design can be concern when new duplexes are constructed next to single-family homes in established neighborhoods. This section responds to those concerns by providing clear and objective standards for duplexes.**

A. Purpose. **The following provisions are intended to promote compatibility between duplex dwellings and single-family dwellings in the RL zone.**

B. Applicability. **The following standards apply where a duplex is proposed adjacent to a single-family dwelling where the duplex lot and single-family lot share a common property line. The standards are applied through a Type I *[Zoning Checklist]* review procedure, prior to submittal of building plans to the Building Official.**

C. Standards. **Where a duplex is proposed on an interior (non-corner) lot sharing a property boundary with a single-family dwelling lot, the duplex shall meet all of the following standards:**

1. The duplex shall not exceed the height of the subject single-family dwelling by more than *[20 percent]* for that portion of the duplex placed within 20 feet of the single-family dwelling.

2. The duplex, if located on a corner lot and containing two garages, shall have each garage entrance orient to a different street or alley.

3. The duplex shall have no blank wall oriented to a street. This standard is met if any elevation facing a street is composed of not less than *[30 percent]* windows and door surface area.

~~4. The roof form on the duplex (e.g., gable, flat, or hipped) shall be similar to the roof form of adjacent single-family dwellings on the same block face.~~

~~*[5. The duplex shall meet the height transition requirements of Section 2.2.080.C, as applicable.*~~

2.3.070 Casas adosadas

A. Aplicabilidad. Las siguientes normas se aplican a las casas adosadas nuevas. Se aplican mediante la revisión de la Lista de Verificación de Zonificación, de conformidad con la Sección 4.1.020. antes de la expedición de los permisos de construcción.

B. Normas. En el caso de viviendas adosadas, las estructuras deberán cumplir con todas las siguientes normas:

~~Each building shall contain not more than *[four - six]* consecutively attached dwelling units and not exceed an overall length or width of *[100-120]* feet.~~

~~2. The primary entrance of each dwelling unit shall orient to a street or an interior courtyard that is not less than *[24]* feet in width.~~

~~3. Where the subject site is served by an existing or planned alley, vehicle access shall be from the alley and all garage entrances shall orient to the alley.~~

Normas de desarrollo del sitio . Las siguientes normas de desarrollo del sitio se aplican a todos los proyectos de casas adosadas.

1. Los proyectos de casas adosadas requieren un tamaño mínimo de lote o parcela de 5,000 pies cuadrados.

2. Cada edificio de viviendas adosadas contendrá:

   a. No más de dos (2) casas adosadas adosadas en la zona R-2;

   b. No más de cuatro (4) casas adosadas adosadas en R-3 y C-1.

3. La densidad residencial máxima se calcula de la siguiente manera:

a. En la zona R-2, un mínimo de 5,000 pies cuadrados por edificio de casas adosadas.

b. En las zonas R-3 y C-1, un mínimo de 5000 pies cuadrados para las primeras dos (2) casas adosadas y un mínimo de 1500 pies cuadrados para cada casa adosada adicional.

4. El tamaño mínimo de lote permitido por casa adosada:

a. En la zona R-2, ningún lote de casa adosada puede tener menos de 2100 pies cuadrados.

b. En las zonas R-3, C-1 y C-2, no hay un tamaño mínimo de lote para casas adosadas.

5. Frente mínimo de lote: El estándar de frente mínimo de lote del distrito de zonificación aplicable no se aplica a lotes de casas adosadas.

6. Se deberán cumplir las normas de desarrollo del Capítulo 2.2 y las normas de diseño de edificación y sitio del Artículo 3 .

7. El edificio deberá cumplir con los requisitos de transición de altura de la Sección 2.2.080.C , según corresponda.

2.3.080 Desarrollo multifamiliar

A. Objetivo. Las siguientes normas tienen por objeto garantizar que los desarrollos multifamiliares se planifiquen con espacios abiertos adecuados y estén diseñados para evitar conflictos entre los usos residenciales, las áreas de recreación en el sitio y las áreas de circulación y estacionamiento de vehículos. Estas normas complementan las normas de diseño del Artículo 3.

B. Aplicabilidad. Esto se aplica a los nuevos desarrollos multifamiliares.

C. Normas.

1. Las viviendas multifamiliares en la zona C-2 deben tener una densidad mínima de 11 unidades/acre neto.

2. Espacios comunes abiertos y paisajismo. Un mínimo del *[15-20]* por ciento del área del sitio en los distritos R y del *[10]* por ciento del área del sitio en el distrito CR se designará y reservará permanentemente como área común o espacio abierto, de acuerdo con todos los siguientes criterios:

a. “Área del sitio” para los fines de esta sección se define como el lote o lotes objeto después de restar cualquier dedicación requerida del derecho de paso de la calle.

b. El área común o espacio abierto deberá contener uno o más de los siguientes: área de recreación al aire libre, arboleda (por ejemplo, árboles maduros existentes), campos de juego con césped o áreas de juegos, canchas deportivas, piscina, circuito de caminata, área natural con bancos de picnic o comodidades de espacio abierto similares según sea apropiado para los residentes previstos.

c. Para ser contabilizadas como elegibles para el área mínima de espacio abierto, dichas áreas deberán tener dimensiones no menores a 20 pies.

d. Los espacios abiertos y las áreas comunes que no estén desarrollados de otra manera con instalaciones recreativas deberán ser diseñados con jardines; como alternativa, el *[órgano de toma de decisiones de la Ciudad]* puede aprobar un plan de preservación de árboles (conservar arboledas maduras) en lugar de diseñar jardines.

3. Espacio abierto privado. Se requerirán áreas de espacio abierto privado para las unidades de vivienda según los siguientes criterios:

a. Al menos el *[40]* por ciento de todas las viviendas en planta baja deberán contar con patios o terrazas delanteros o traseros con al menos *[48]* pies cuadrados de superficie útil. Vivienda en planta baja significa que la entrada a la vivienda (delantera o trasera) se encuentra a menos de cinco pies del nivel del terreno terminado (es decir, después de la nivelación y el paisajismo).

b. Al menos el *[40]* por ciento de las viviendas en planta alta deberán tener balcones o porches con al menos *[48]* pies cuadrados de superficie útil. Se entiende por vivienda en planta alta las viviendas que se encuentran a más de cinco pies sobre el nivel del suelo.

4. Normas de Sitio y Diseño, Acceso, Circulación, Paisajismo, Estacionamiento, Instalaciones Públicas. Se deberán cumplir las normas de los Capítulos 3.1 a 3.6 .

5. Almacenamiento de basura. Los contenedores de basura, las áreas de reciclaje y las instalaciones de almacenamiento deberán estar alejados de las entradas de los edificios, a una distancia mínima de 3 metros de cualquier vía pública y residencias adyacentes, y protegidos con un seto perenne o una cerca o muro sólido de al menos 1.8 metros de altura. Los contenedores deberán ser accesibles para los camiones de recolección de basura.

6. Área exterior privada – uso multifamiliar:

a. Cada unidad de vivienda residencial a nivel del suelo deberá tener un área privada al aire libre (patio, terraza, porche) de no menos de cuarenta y ocho (48) pies cuadrados.

b. Siempre que sea posible, los espacios abiertos privados al aire libre deben estar orientados hacia el sol.

c. Los espacios privados al aire libre deberán estar protegidos o diseñados para brindar privacidad para el uso del espacio.

7. Áreas de recreación al aire libre compartidas – uso multifamiliar:

8. Cada desarrollo de viviendas múltiples deberá incorporar áreas de recreación al aire libre utilizables compartidas dentro del plan de desarrollo de la siguiente manera:

a. Las unidades de estudio de hasta dos (2) dormitorios inclusive deberán proporcionar 200 pies cuadrados por unidad.

b. de tres o más dormitorios deberán proporcionar 300 pies cuadrados por unidad.

9. El espacio recreativo al aire libre compartido deberá ser fácilmente observable desde las unidades adyacentes por razones de prevención del delito y seguridad.

10. El espacio de recreación requerido podrá proporcionarse de la siguiente manera:

a. Todo el espacio al aire libre;

1. Parte espacio al aire libre y parte espacio interior (por ejemplo, una cancha de tenis al aire libre y una sala de recreación interior);

2. Todo espacio público o común; o

3. Parte espacio común y parte privado (por ejemplo, una cancha de tenis al aire libre, una sala de recreación interior y balcones en cada unidad).

4. Cuando se agreguen balcones a las unidades, estos no deberán tener menos de cuarenta y ocho (48) pies cuadrados.

2.3.090 Viviendas en Zonas Comerciales y de Oficinas

A. Objetivo. Esta sección proporciona normas para usos residenciales en la zona C-1 y C-2 .

B. Aplicabilidad. Esta sección se aplica a las viviendas en las zonas C-1 y C-2.

C. Normas. Los usos residenciales en los niveles C-1 y C-2 deberán cumplir con todas las siguientes normas:

1. Los nuevos usos residenciales no se ubicarán en un espacio de planta baja de un edificio *[frente a (enumere las calles comerciales “principales”)]* .

2. Los nuevos usos residenciales *[frente a (enumere las calles comerciales “principales”)]* se permitirán únicamente por encima o por debajo de un espacio en la planta baja que contenga un uso no residencial permitido.

3. *[Las viviendas unifamiliares legalmente existentes a partir de [fecha de vigencia] pueden continuar como usos permitidos; y en caso de daño o destrucción involuntaria debido a un incendio u otro evento fuera del control del propietario, dicho uso unifamiliar puede reconstruirse y restablecerse de conformidad con la Sección 2.2.030 y los códigos de construcción aplicables.]*

2.3.100 Hogares de cuidado infantil familiar

de cuidado infantil familiar están limitados al cuidado en el lugar de no más de 16 niños y deben cumplir con los requisitos y estándares de licencia estatales según ORS 329A.250 y ORS 329A.440.

2.3.100 Instalaciones de cuidado infantil

de cuidado infantil que no sean hogares de cuidado infantil familiar deberán cumplir con los requisitos y estándares de licencia estatales según ORS 329A.250, ORS 329A.280 y ORS 329A.440.

de cuidado infantil en las zonas R-1 y R-2 siempre que el centro esté ubicado junto a un uso institucional legalmente establecido, incluido un centro cívico, un centro recreativo público, un parque público, un lugar de culto, una escuela, una universidad o una biblioteca o dentro de una vivienda multifamiliar.

2.3.110 Residencias de ancianos y centros de atención residencial

Las residencias y centros de atención residencial, cuando estén permitidos, deberán cumplir con todas las siguientes normas y procedimientos. Los centros de atención residencial no son lo mismo que los centros de cuidados intensivos, que se clasifican como servicios comunitarios, ni que las residencias para personas mayores, que ofrecen atención médica limitada o nula, se clasifican como viviendas multifamiliares.

A. Licencias y requisitos estatales. Los hogares de cuidados residenciales y los centros de cuidados residenciales deberán estar autorizados por el estado de Oregón y cumplir con los requisitos estatales, de conformidad con ORS 197.660 a 197.670.

B. Residencias de ancianos. Las residencias de ancianos pueden brindar atención residencial, ya sea de forma independiente o en combinación con tratamiento o capacitación, a cinco personas o menos. El personal que debe cumplir con los requisitos de licencia estatal no se contabiliza en el número de residentes y no es necesario que tenga parentesco entre sí ni con los residentes. Las mismas normas del Código de Desarrollo que se aplican a las viviendas unifamiliares también se aplican a las residencias de ancianos, excepto cuando la ley estatal prevalezca sobre las normas municipales.

C. Centros de Cuidado Residencial. Los Centros de Cuidado Residencial pueden brindar atención residencial, ya sea de forma independiente o en combinación con tratamiento o capacitación, a entre 6 y 15 personas. El personal que debe cumplir con los requisitos de licencia estatal no se contabiliza en el número de residentes del centro y no es necesario que tenga parentesco entre sí ni con los residentes. Las mismas normas del Código de Desarrollo que se aplican a las viviendas multifamiliares también se aplican a los Centros de Cuidado Residencial, excepto cuando la ley estatal prevalezca sobre las normas municipales.

D. Se deberán cumplir las normas de acceso y circulación del Capítulo 3.3 .

E. Aparcamiento. Se deberán cumplir las normas de estacionamiento del Capítulo 3.5 .

F. Paisajismo. Los centros de atención residencial deben cumplir con las normas de paisajismo y protección del Capítulo 3.4. Estas normas no se aplican a los permisos de construcción de residencias individuales.

G. Normas de diseño de edificios. Los centros de atención residencial deben cumplir con las normas de orientación y diseño de edificios para viviendas multifamiliares, de conformidad con el Capítulo 3.1. Salvo que un requisito estatal entre en conflicto con una norma municipal, se aplicará el requisito estatal, no la norma municipal. Las normas de diseño de edificios no se aplican a las residencias de atención residencial.

H. Procedimiento de revisión. Las residencias de ancianos están sujetas a revisión y aprobación mediante un procedimiento de revisión de la Lista de Verificación de Zonificación Tipo I, según la Sección 4.1.020, antes de la emisión de los permisos de construcción. Los centros de atención residencial están sujetos a una revisión y aprobación de Tipo III (audiencia pública), según la Sección 4.1.040.

2.3.120 Ocupaciones del hogar

A. Objetivo. El propósito de esta sección es incentivar a quienes se dedican a pequeños emprendimientos comerciales que no necesariamente podrían sostenerse si fuera necesario arrendar locales comerciales, o que por la naturaleza del emprendimiento son apropiados en escala e impacto para ser operados dentro de una residencia.

B. Aplicabilidad. Esta sección se aplica a los usos de ocupación domiciliaria en las zonas R-1, R-2 y R-3. Un negocio domiciliario en una zona comercial o residencial-comercial se considera un uso comercial y no está sujeto a las normas de esta sección.

C. Ocupación de Vivienda en Zonas Residenciales. Se permiten ocupaciones de vivienda de menos de *[500-1000]* pies cuadrados de superficie de terreno, siempre que el propietario complete un *[Formulario de Registro de Ocupación de Vivienda / Lista de verificación de zonificación] [y obtenga una Licencia Comercial de la Ciudad de (nombre)]* . Se permiten ocupaciones residenciales con un área de lote mayor a *[500-1000] pies cuadrados, sujeto a la aprobación de un Permiso de Uso Condicional.* A los efectos de esta sección, el término "área de lote" incluye la superficie construida, las áreas dentro de estructuras auxiliares y todas las demás partes de un lote.

D. Normas de ocupación del hogar. Las ocupaciones en el hogar deben cumplir con todas las normas a continuación, excepto que la Ciudad pueda aprobar ajustes a las normas a través de la aprobación del Permiso de Uso Condicional, siempre que todos los usos y estructuras en la propiedad en cuestión cumplan con las regulaciones aplicables de la Ciudad, incluidos , entre otros, los códigos de construcción y las regulaciones contra molestias.

1. Apariencia de Residencia.

   a. La ocupación del hogar se limitará a estructuras cerradas legalmente construidas.~~and be conducted in such a manner as not to give an outward appearance of a business.~~

   b. La ocupación de la vivienda no deberá dar lugar a ninguna alteración estructural ni adiciones a una estructura que cambien su uso principal o la clasificación de ocupación del código de construcción.

   c. La ocupación de la vivienda no debe violar ninguna condición de aprobación de desarrollo (es decir, permiso o aprobación de desarrollo de uso de suelo previo).

d. Ningún producto o equipo producido o utilizado en el hogar podrá exhibirse de forma que sea visible desde el exterior de ninguna estructura.

2. Almacenamiento.

a. Se prohíbe el almacenamiento externo visible desde la vía pública o propiedades adyacentes .~~that exceeds what is customary for a single-family residence in the vicinity~~

b. Está prohibido almacenar en el lugar materiales peligrosos (incluidos materiales tóxicos, explosivos, nocivos, combustibles o inflamables) .~~beyond those normally incidental to residential use~~

c. El almacenamiento de inventario o productos y todos los demás equipos, accesorios y actividades asociadas con la ocupación del hogar deberán estar encerrados en una estructura o protegidos de la vista desde las propiedades adyacentes y el derecho de paso público.

3. Empleados.

a. Aparte de ~~family members residing within~~residents ofla vivienda ubicada en el terreno de ocupación , no podrá haber más de *[uno a tres] empleados* en dicho terreno en ningún momento. En este capítulo, el término "terreno de ocupación" se refiere al terreno legal donde se realiza la ocupación.

b. Se podrán emplear o asociar a otras personas con la ocupación a domicilio, siempre que no se presenten a trabajar, ni recojan ni entreguen en el lugar de la ocupación a domicilio.

c. El lugar de ocupación del hogar no se utilizará como sede para la reunión de empleados con fines de instrucción u otros fines, incluido el envío de empleados a otros lugares.

4. Publicidad y letreros. Los letreros no deben exceder un total de cuatro pies cuadrados de superficie en cada lado de una o dos caras.~~*[See also Municipal Code Section __ Signs.]*~~

5. Vehículos, estacionamiento y tráfico.

a. No más que *Se permite* un vehículo con licencia comercial *asociado* a la ocupación del hogar en el sitio de ocupación del hogar durante el mismo período de 24 horas. Los

vehículos deberán ser de un tamaño que no sobresalga de la vía pública al estacionar.

b. No se realizarán entregas de vehículos comerciales entre las 21:00 y las 7:00 horas.

~~b.~~c. Limit activities to the extent that traffic generated by the occupation shall not exceed 10 trips per day.

6. Horario comercial . No habrá restricciones en el horario comercial, excepto que se permitirá la presencia de clientes en el domicilio solo de 7:00 a. m. a 9:00 p. m .

7. Usos Prohibidos en la Ocupación Doméstica.

a. Se prohíbe cualquier actividad que produzca interferencia de radio, televisión u otros dispositivos electrónicos; ruido, resplandor, vibración, humo u olor más allá de los niveles permitidos según las normas locales, estatales o federales, o que pueda detectarse más allá del límite de la propiedad.

b. cualquier actividad que implique ventas minoristas en el establecimiento, incluidas las ventas de garaje que excedan los límites de uso temporal , excepto la venta de artículos relacionados con una ocupación doméstica permitida. Por ejemplo, se permite la venta de libros de lecciones o partituras de profesores de música, materiales de arte o manualidades de instructores de artes o manualidades, software de consultores informáticos y artículos similares relacionados con la venta del negocio desde casa.

c. Se prohíben los siguientes usos y aquellos con impactos similares debido al tráfico de vehículos motorizados, ruido, deslumbramiento, olor, polvo, humo o vibración:

1. servicio de ambulancia

2. Hospital de animales, servicios veterinarios, perreras o alojamiento para animales.

3. Reparación de automóviles y otros vehículos, incluida la pintura de automóviles.

4. Reparación, reacondicionamiento o almacenamiento de vehículos motorizados, embarcaciones, vehículos recreativos, aviones o equipos grandes en el sitio

~~8. Enforcement. With cause, the City's *[designated Code Enforcement Officer / other law enforcement official]* may visit a home occupation site to inspect the site and enforce the provisions of this Code.~~

~~Los siguientes criterios se aplican a una ocupación doméstica, tal como se define en este código.~~

~~1. No deberá dar la apariencia de un negocio.~~

~~2. No podrá alterar el carácter de la vivienda.~~

~~3. No se permitirá ninguna exhibición, excepto mediante un letrero no iluminado de no más de un (1) pie cuadrado.~~

~~4. No se empleará más de un asistente en el sitio.~~

~~5. No se deberá incrementar el ruido fuera de la unidad de vivienda.~~

~~6. Solo hay un aumento menor, si lo hay, en el tráfico que viaja hacia y desde la unidad de vivienda.~~

2.3.130 Ubicación de casas prefabricadas en lotes individuales.

Se permiten viviendas prefabricadas en zonas donde se permiten viviendas unifamiliares y con estándares de ubicación o diseño para viviendas prefabricadas similares a los que se encuentran en ORS 197.307(8) y que se aplican a viviendas unifamiliares construidas con estructura de madera en la misma zona.

Las siguientes normas se aplican a las casas prefabricadas en lotes o parcelas individuales en todas las zonas donde se permite el uso de casas prefabricadas:

A. La casa prefabricada se construirá sobre una cimentación excavada y rellena, y se cerrará perimetralmente de modo que no queden expuestos más de doce (12) pulgadas del material de cerramiento sobre el nivel del suelo. Si el terreno tiene pendiente, no se dejarán expuestos más de doce (12) pulgadas del material de cerramiento en la parte ascendente de la casa. Si la casa prefabricada se construye sobre un sótano, no se aplicará el límite de doce (12) pulgadas.

B. Llevar certificados de conformidad del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. y del Estado de Oregón;

C. Se deben quitar todas las ruedas, ejes, mecanismos de enganche y luces transitorias; y

D. Cumplir con todos los estándares de desarrollo a los que estaría sujeta una vivienda unifamiliar convencional en la misma parcela o lote.

~~17.12.010 Colocación de casas prefabricadas en lotes individuales.~~

~~Las siguientes normas se aplican a casas prefabricadas en lotes o parcelas individuales en todas las zonas donde se permite el uso de casas prefabricadas.~~

~~1. La casa prefabricada deberá ser de varias secciones y encerrar un espacio de no menos de 1,000 pies cuadrados.~~

~~2. La casa prefabricada se construirá sobre una cimentación excavada y rellena, y se cerrará perimetralmente de modo que no queden expuestos más de doce (12) pulgadas del material de cerramiento sobre el nivel del suelo. Si el terreno tiene pendiente, no se dejarán expuestos más de doce (12) pulgadas del material de cerramiento en la parte ascendente de la casa. Si la casa prefabricada se construye sobre un sótano, no se aplicará el límite de doce (12) pulgadas.~~

~~3. La casa prefabricada deberá tener un techo inclinado con una pendiente no menor a tres (3) pies nominales de altura por cada doce (12) pies de ancho.~~

~~4. La casa prefabricada deberá tener revestimiento exterior y techo que en color, material y apariencia sean similares al material de revestimiento exterior y techo comúnmente utilizado en viviendas residenciales nuevas dentro de la comunidad.~~

~~5. La casa prefabricada deberá estar certificada por el fabricante como que tiene una envoltura térmica exterior que cumple con los estándares de rendimiento que reducirán la pérdida de calor a niveles equivalentes a los estándares de rendimiento de pérdida de calor requeridos para viviendas unifamiliares construidas según el Código de Construcción del Estado.~~

~~17.12.020 Criterios adicionales para casas prefabricadas en la zona r 1.~~

~~Las siguientes normas adicionales se aplican a las casas prefabricadas en lotes o parcelas individuales en la Zona R 1.~~

~~A. Todas las casas prefabricadas deberán tener una extensión de alero mínima de seis (6) pulgadas.~~

~~B. Las casas prefabricadas deberán utilizar al menos cinco (5) de las siguientes características de diseño para proporcionar alivio visual:~~

- ~~1. Buhardillas~~
- ~~2. Gables~~
- ~~3. Entradas empotradas~~
- ~~4. Entradas de porche cubiertas~~
- ~~5. Cúpulas~~
- ~~6. Ventanas saledizas o bow windows~~

~~7. Garaje~~

~~8. Contraventanas~~

~~9. Tragaluces~~

~~10. Cubierta adjunta~~

~~11. Desplazamientos en la fachada o el techo del edificio (mín. dieciséis pulgadas)~~

~~12. Inclinación del techo de 5/12 pies o más~~

~~13. Extensión mínima del alero de doce (12) pulgadas, incluidas las canaletas.~~

2.3.140 Parques de casas móviles y viviendas prefabricadas

Los siguientes requisitos se aplican a parques de casas móviles y viviendas prefabricadas nuevos, ampliados o reformados. Se permiten parques en las zonas R 1, R 2 y R 3.

A. No se permiten parques en zonas comerciales o industriales.

B. Tamaño mínimo de lote de un (1) acre con un máximo de dos (2) acres.

C. No se establecerá ni ampliará ningún parque sin recibir primero la aprobación de la Comisión de Planificación.

D. La Comisión de Planificación otorgará o denegará la aprobación de un parque basándose en los criterios delineados en este capítulo y los requisitos de procedimiento de laType III Review Procedures in Article 2.x.x~~Review Procedures (Chapter 17.09).~~

~~5. Notwithstanding, parks shall comply with the City of Hood River's Comprehensive Plan.~~

E. Permitted structures.

a. Manufactured Homes and Mobile Homes (as defined in Article 5-Definitions).

b. Prefabricated Structures (as defined in ORS 197A.015).

~~a.~~c. Accessory Structures. Structures customarily incidental to the primary use in accordance with Chapter 2.xx.

17.12.040 Información requerida para la revisión del plano preliminar del sitio.

La solicitud de revisión preliminar del plano del sitio para un parque de casas móviles deberá presentarse ante el Departamento de Planificación mediante un formulario que se obtendrá del Director de Planificación y deberá ir acompañada de un plano del sitio que muestre la distribución general de todo el parque, dibujado a una escala no menor de una (1) pulgada que represente cincuenta (50) pies. El plano deberá contener la siguiente información.

A. Nombre del propietario del inmueble, del solicitante y de la persona que preparó el plano.

B. Nombre del parque de casas móviles y dirección.

C. Escala y punto norte del plano.

D. Mapa de proximidad que muestra la relación del parque de casas móviles a propiedades adyacentes.

E. Límites y dimensiones del parque de casas móviles.

F. Ubicación y dimensiones de cada sitio para casa móvil, cada sitio designado por número, letra o nombre.

G. Ubicación y dimensiones de cada estructura existente o propuesta.

H. Ubicación y ancho de las calles del parque.

I. Ubicación y ancho de pasarelas.

J. Ubicación de cada luminaria.

K. Ubicación de áreas y edificaciones recreativas.

L. Ubicación y tipo de plantaciones paisajísticas, cerca, muro o combinación de cualquiera de estos u otros materiales de protección.

M. Ubicación del punto donde el sistema de agua del parque de casas móviles se conecta con el sistema público.

N. Ubicación de hidrantes contra incendio y riego disponibles.

O. Ubicación del servicio telefónico público del parque.

P. Plano ampliado de un sitio típico para casas móviles, que muestra la ubicación de la plataforma, el patio, el espacio de almacenamiento, el estacionamiento, la acera, las conexiones de servicios públicos y el paisajismo.

17.12.050 Plano final del sitio y requisitos de presentación.

Al momento de solicitar la aprobación final para construir un nuevo parque de casas móviles o la ampliación de un parque de casas móviles existente, el solicitante deberá presentar copias de los siguientes planos detallados requeridos a los departamentos y agencias de revisión correspondientes.

A. Nuevas estructuras.

B. Sistema de abastecimiento de agua y eliminación de aguas residuales.

C. Sistemas eléctricos.

D. Construcción de caminos, aceras y patios.

E. Sistema de drenaje.

F. Mejoras en áreas recreativas.

17.12.060 Normas generales para el desarrollo de parques de casas móviles.

A. Acceso. Un parque de casas móviles se establecerá en un terreno con frente o acceso, aprobado por el Ingeniero Municipal, a una calle pública con mantenimiento. Si la calle no cuenta con mantenimiento público, se requerirá un contrato de mantenimiento aprobado por el Ingeniero Municipal.

B. Calles del parque. Construir calles pavimentadas y bien drenadas de al menos seis (6) metros de ancho, sin obstrucciones y abiertas al tráfico dentro del parque de casas móviles. El ancho y la alineación de las calles del parque se diseñarán de manera que se adapten al respaldo y la ubicación de las casas, lo que podría requerir una calle de más de seis (6) metros. Si el

propietario u operador permite el estacionamiento de vehículos motorizados en las calles del parque, deberá construirlas de al menos nueve (9) metros de ancho.

C. Aceras. Se deberá proporcionar una acera pública pavimentada de no menos de cuatro (4) pies de ancho desde cada parcela de casa móvil hasta las calles públicas y privadas, espacios comunes abiertos, áreas recreativas y edificios e instalaciones de propiedad comunitaria.

D. Pavimentación. Las calles de los parques se pavimentarán con asfalto o concreto, de acuerdo con las especificaciones estructurales establecidas por el Ingeniero Municipal.

E. Estacionamiento fuera de la calle. The standards of Chapters 3.5 shall be met.

~~F. 1. Two (2) hard surfaced, off street parking spaces shall be provided for each mobile home site, either on the site or within 200 feet thereof in the mobile home park.~~

~~G. 2. Guest parking shall also be provided in every mobile home park, based on a ratio of one (1) parking space for each four (4) mobile home sites. Such parking shall be paved with an asphalt or concrete surface.~~

~~H.~~F. Cercado y paisajismo. Se deberá presentar un plano de paisajismo a escala junto con el anteproyecto que muestre lo siguiente:

1. Todo parque de casas móviles deberá proporcionar una protección visual con árboles perennes u otras plantas de protección a lo largo de todos los límites del terreno que colindan con vías públicas o linderos, excepto en los puntos de entrada y salida, con la excepción de las viviendas que dan a una calle pública y tienen acceso a ella. Las plantas no deberán tener menos de cinco (5) pies de altura al momento de la plantación y deberán mantenerse en buen estado durante la vida útil del parque.

2. Se deberá proporcionar paisajismo dentro de las áreas de retiro de los patios delanteros y laterales, y en todas las áreas abiertas en el parque de casas móviles que no se utilicen de otra manera.

3. El plano de paisajismo deberá mostrar la ubicación de todos los materiales de jardinería e incluir la vegetación, el número total de plantas utilizadas y el sistema de riego propuesto. Se instalarán sistemas de riego para garantizar el éxito del paisajismo. Si las plantas no sobreviven, es responsabilidad del propietario reemplazarlas.

~~I.~~G. Estándares de desarrollo del sitio.

1. Superficie: Habrá un mínimo de un (1) acre y un máximo de dos (2) acres en las zonas R 1, R 2 y R 3.

2. Densidad:

a. R 1: Máximo de seis (6) unidades por acre

b. R 2: Máximo de ocho (8) unidades por acre

c. R 3: Máximo de diez (10) unidades por acre

3. Contratiempos:

a. Ninguna casa móvil podrá ubicarse a menos de diez (10) pies de una vía pública designada. Los garajes que den a una vía pública designada deberán estar a veinte (20) pies del límite de la propiedad.

b. Ninguna casa móvil podrá ubicarse a menos de diez (10) pies de la línea de propiedad de un parque interior.

4. Espaciado:

a. Las casas móviles deberán cumplir con todos los criterios de espaciado enumerados en la Sección 9.5 del Código de Viviendas Prefabricadas de Oregón.

b. Una casa móvil deberá estar separada de una casa móvil contigua y sus accesorios por un mínimo de diez (10) pies, de extremo a extremo o de lado a lado.

c. La distancia entre -casas móviles no aprobadas por HUD, colocadas en paralelo, puede ser de diez (10) pies por un lado, pero debe ser de al menos catorce (14) pies por el otro. Cuando no estén colocadas en paralelo, o cuando estén en paralelo si una (1) o más unidades son desprendidas, -las casas móviles no aprobadas por HUD pueden estar separadas por diez (10) pies por ambos lados, pero deben estar separadas por al menos catorce (14) pies en la mitad (½) de su longitud .

d. Las casas móviles adyacentes en todos los parques deben ubicarse al menos a catorce (14) pies de distancia cuando haya un recipiente de almacenamiento de combustible inflamable o combustible en o entre las unidades.

5. Cada casa móvil deberá tener 120 pies cuadrados de una (1) o más cubiertas de madera

o losas de patio de concreto, losa o material equivalente.

6. Todas las casas móviles dentro del parque deberán estar provistas de rodapiés.

7. Los parques nuevos deberán ubicarse al menos a 500 pies de otro parque , excluyendo los parques establecidos antes de la fecha de vigencia de esta ordenanza.

8. Otros requisitos del sitio.

a. Área recreativa: Se deberán proporcionar áreas de recreación para los residentes con un mínimo de 100 pies cuadrados para cada sitio de casas móviles; sin embargo, cada parque de casas móviles deberá tener no menos de un mínimo de 5,000 pies cuadrados de área de juegos común, que deberá mantenerse en condiciones limpias , utilizables y seguras.

b. Accesorios: Las estructuras auxiliares ubicadas en un terreno para casas móviles se limitarán a los accesorios habituales, como un toldo, una cabaña, una ramada, un patio, una cochera, un garaje o un almacén. No se podrán construir otras adiciones estructurales sobre ninguna casa móvil ni formar parte de ella, y ninguna casa móvil podrá soportar ninguna edificación de ninguna manera.

c. Servicios públicos: Todos los servicios públicos, incluyendo alcantarillado, agua, electricidad, cable, teléfono y otros, deberán ser subterráneos. Los servicios públicos deberán ser diseñados por un ingeniero con licencia del Estado de Oregón y revisados y aprobados por el Ingeniero Municipal.

d. Drenaje: Un ingeniero autorizado del estado de Oregón deberá preparar un plan de drenaje para facilitar la escorrentía de aguas pluviales y deberá ser revisado y aprobado por el ingeniero de la ciudad.

e. instalaciones compartidas para la recolección de basura y desechos , y estas áreas también deberán incluir áreas para reciclaje. Estas instalaciones deberán estar protegidas visualmente.

f. Iluminación: La iluminación artificial no deberá deslumbrar, desviar ni reflejarse en las zonas residenciales adyacentes ni en los usos residenciales del parque, ni ser innecesariamente brillante.

g. Dirección : La identificación de direcciones se estandarizará en todo el parque. Los

propietarios del parque deberán proporcionar las direcciones y mantenerlas actualizadas. Los números deben tener un tamaño de cuatro (4) pulgadas y estar etiquetados en posición vertical (de izquierda a derecha).

~~J.~~ I. *Requisitos Estatales.* Las normas y reglamentos que rigen las instalaciones de casas móviles, según lo dispuesto en el Estatuto Revisado de Oregón, Capítulo 446, serán aplicables al desarrollo y la operación de un parque de casas móviles, siempre que las disposiciones de esta Ordenanza prevalezcan cuando dichas disposiciones sean más estrictas que las impuestas por las leyes, normas o reglamentos estatales.

2.3.160 Usos temporales

Los usos temporales se caracterizan por su carácter temporal o estacional y por no realizar mejoras permanentes en el sitio. Entre ellos se incluyen: casas rodantes, oficinas de arrendamiento, ferias y carnavales temporales, ventas en estacionamientos, ventas en almacenes minoristas, ventas de temporada como árboles de Navidad y puestos de verduras, y usos similares. Este Código contiene los procedimientos de permisos para tres tipos de usos temporales : eventos de temporada y especiales, oficinas de venta temporales y casas modelo, y edificios, casas rodantes, quioscos y otras estructuras temporales, como se indica a continuación:

A. Eventos especiales y de temporada. Mediante un procedimiento Tipo II, de conformidad con la Sección 4.1.030 , la Ciudad aprobará, aprobará con condiciones o denegará una solicitud de uso temporal para un Evento Estacional o Especial, con base en los siguientes criterios:

1. El uso está permitido en la zona subyacente y no viola ninguna condición de aprobación de la propiedad (por ejemplo, aprobación previa del permiso de desarrollo).

2. El uso ocurre sólo una vez en un año calendario y durante no más de *[30-60]* días consecutivos.

3. El uso está permitido en la zona de uso de suelo subyacente y no viola ninguna condición de aprobación de la propiedad (por ejemplo, aprobación previa del permiso de desarrollo).

4. El solicitante, si es diferente del propietario de la propiedad, tiene prueba del permiso del propietario para dar uso a la propiedad.

5. El ingreso y egreso son adecuados y no plantean problemas de seguridad cuando el uso propuesto se combina con los demás usos del sitio, de conformidad con el Capítulo 3.3 Acceso y circulación.

6. El uso no entra en conflicto (es decir, crea una no conformidad) con las disposiciones del Capítulo 3.4 Paisajismo, Cercas y Muros.

7. Hay estacionamiento suficiente para acomodar el uso temporal y otros usos existentes en el sitio, de conformidad con el Capítulo 3.5 Estacionamiento y carga.

8. El uso no entra en conflicto (es decir, crea una no conformidad) con las disposiciones del Capítulo 3.6 Instalaciones Públicas.

9. El uso no crea impactos adversos fuera del sitio, incluido el tráfico de vehículos, ruido, olores, vibraciones, resplandor o luces que afecten a un uso adyacente de una manera en que otros usos permitidos directamente en la zona no afectan al uso adyacente.

10. El uso está adecuadamente atendido por sistema de alcantarillado o séptico y agua, según corresponda.

11. El solicitante será responsable de mantener todas las licencias y permisos requeridos.

B. Oficina de Venta Temporal o Casa Modelo. Mediante un procedimiento Tipo II, de conformidad con la Sección 4.1.030 , la Ciudad aprobará, aprobará con condiciones o denegará una solicitud de uso temporal para una Oficina de Venta Temporal o Casa Modelo, con base en los siguientes criterios:

1. Oficina de ventas temporal . El uso de cualquier inmueble dentro de la Ciudad como oficina de ventas temporal, con el fin de facilitar la venta de inmuebles, deberá cumplir con todos los siguientes criterios:

a. La oficina de ventas temporales deberá estar ubicada dentro de los límites de la subdivisión o lote de terreno en el que se ha de vender el inmueble.

b. El inmueble que se vaya a utilizar como oficina de ventas temporal no podrá ser objeto de mejoras permanentes para tal fin.

c. La salud, la seguridad y el bienestar públicos se protegerán a través de las condiciones impuestas por la Ciudad con respecto a las conexiones temporales de

servicios públicos.

2. Casa modelo. El uso de cualquier propiedad inmueble dentro de la Ciudad para una casa modelo, incluida una casa modelo en cualquier subdivisión o en cualquier terreno dentro de la Ciudad, deberá cumplir con todos los siguientes criterios:

a. Cuando la casa modelo esté ubicada en una zona Residencial, deberá ubicarse dentro de los límites del fraccionamiento o lote de terreno donde se encuentre el inmueble a vender.

b. Una casa modelo ubicada en una zona residencial deberá diseñarse como una estructura permanente que cumpla con todos los requisitos pertinentes de este Código y otros códigos y requisitos de permisos aplicables.

c. Una casa modelo ubicada en una zona no residencial, como por ejemplo un lote de exhibición de ventas de casas prefabricadas, se deberá retirar cuando finalice el uso del sitio en cuestión para las ventas de viviendas.

C. Edificios temporales, remolques, quioscos y otras estructuras. Mediante un procedimiento de Tipo II, de conformidad con la Sección 4.1.030 , la Ciudad aprobará, aprobará con condiciones o denegará una solicitud para la ubicación y el uso de un edificio temporal, remolque, quiosco u otra estructura, con base en los siguientes criterios:

1. El uso está permitido en la zona subyacente y no viola ninguna condición de aprobación de la propiedad (por ejemplo, aprobación previa del permiso de desarrollo).

2. El solicitante, si es diferente del propietario de la propiedad, tiene prueba del permiso del propietario para dar uso a la propiedad.

3. Se cumplen los estándares de desarrollo de lotes de la Sección 2.2.040 .

4. El ingreso y egreso son adecuados y no plantean problemas de seguridad cuando el uso propuesto se combina con los demás usos del sitio, de conformidad con el Capítulo 3.3 Acceso y circulación.

5. El uso no entra en conflicto (es decir, crea una no conformidad) con las disposiciones del Capítulo 3.4 Paisajismo, Cercas y Muros.

6. Hay estacionamiento suficiente para acomodar el uso temporal y otros usos existentes

en el sitio, de conformidad con el Capítulo 3.5 Estacionamiento y carga.

7. El uso temporal no entra en conflicto (es decir, no crea una no conformidad) con las disposiciones del Capítulo 3.6 Instalaciones Públicas.

8. El uso no crea impactos adversos fuera del sitio, incluido el tráfico de vehículos, ruido, olores, vibraciones, resplandor o luces que afecten un uso adyacente de una manera en la que otros usos permitidos directamente en el distrito no afectan el uso adyacente.

9. El uso está adecuadamente atendido por sistema de alcantarillado o séptico y agua, según corresponda.

10. La estructura cumple con los códigos de construcción aplicables.

11. Excepto cuando esté específicamente autorizado por el Comisión de Planificación, el período de tiempo que la estructura temporal puede permanecer en un sitio no debe exceder *[#]* meses consecutivos o un total de *[#]* meses en un año calendario.

12. El solicitante ha obtenido y mantendrá todas las licencias y permisos requeridos.

13. La salud, la seguridad y el bienestar públicos se protegen mediante la instalación de un medidor de agua, si es necesario, y otras mejoras, de conformidad con el Capítulo 3.6 Instalaciones Públicas , según sea necesario.

2.3.170 Unidades de vivienda accesorias

Las viviendas auxiliares, cuando estén permitidas, están sujetas a revisión y aprobación a través de un procedimiento Tipo I (Lista de verificación de zonificación), de conformidad con la Sección 4.1.030 , y deberán cumplir con todas las siguientes normas:

A. Una unidad. Se permite un máximo de una vivienda auxiliar por vivienda unifamiliar legal. La unidad puede ser un edificio independiente, en una parte de un edificio independiente (p. ej., sobre un garaje o taller), o una unidad anexa o interior a la vivienda principal (p. ej., una ampliación o la conversión de una planta existente).

Superficie del piso.

A. Una vivienda auxiliar independiente no debe exceder los 800 pies cuadrados de superficie.

B. Una vivienda auxiliar anexa o interior no debe exceder los 800 pies cuadrados de superficie. Sin embargo, las viviendas auxiliares resultantes de la conversión de un nivel o planta (por ejemplo, sótano, ático o segundo piso) de la vivienda principal pueden ocupar todo el nivel o planta, incluso si la superficie de la vivienda auxiliar supera los 800-900 pies cuadrados.

C. Otras normas de desarrollo. Las viviendas accesorias deberán cumplir con todos los demás estándares de desarrollo (por ejemplo, altura, retranqueos, cobertura del lote, etc.) para edificios en el distrito de zonificación, excepto que:

1. Se permite la conversión de una estructura legal existente no conforme a una vivienda accesoria, siempre que la conversión no aumente la no conformidad;

2. No se requiere estacionamiento fuera de la calle para una vivienda accesoria;

3. Las viviendas accesorias no están incluidas en los cálculos de densidad.

4. Una ADU no se puede utilizar como alquiler transitorio, alojamiento compartido o alquiler de vivienda para vacaciones.

2.3.180 Posadas con desayuno

Los Bed and Breakfast, cuando estén permitidos, están sujetos a revisión y aprobación a través de un procedimiento Tipo II, de conformidad con la Sección 4.1.030 , y deberán cumplir con todas las siguientes normas:

A. Uso accesorio. El uso debe ser accesorio a un uso residencial permitido.

B. Tamaño máximo. Máximo de cinco (5) habitaciones para huéspedes.

C. Duración de la estancia. La duración máxima de la estancia es de [28] días por huésped; cualquier estancia superior se considera hotel o alojamiento comercial.

D. Ocupación del propietario. El alojamiento con desayuno estará ocupado por el propietario o el administrador.

E. Servicio de comidas. El servicio de comidas se proporcionará únicamente a los huéspedes del establecimiento que pernocten, excepto cuando el uso del restaurante también esté permitido.

F. Letreros. Los letreros se limitarán a un (1) letrero no iluminado que no exceda un pie cuadrado (1½). No se permiten letreros fuera del establecimiento.

G. Estacionamiento. Además del estacionamiento obligatorio fuera de la vía pública para uso residencial , se proporcionará una (1) plaza de estacionamiento de superficie dura fuera de la vía pública por cada habitación del hostal. Las zonas de estacionamiento no estarán ubicadas en el patio delantero. Podrán estar junto al hostal. El Director de Planificación podrá aprobar planes de estacionamiento alternativos que cumplan con los requisitos de este capítulo.

H. Aprobaciones adicionales. Un alojamiento con desayuno estará sujeto a la aprobación del Oficial de Salud del Condado, el Jefe de Bomberos de la Ciudad y el Funcionario de Edificación de la Ciudad.

I. Impuesto Hotelero. Un establecimiento de alojamiento y desayuno estará sujeto al Impuesto Hotelero de conformidad con el Capítulo 5.09 del Código Municipal de Hood River. Si se incluye un desayuno como parte del precio de la habitación, el impuesto hotelero se aplicará al ochenta por ciento (80%) del alquiler cobrado por el operador del alojamiento y desayuno.

J. Un alojamiento con desayuno estará sujeto al Impuesto Hotelero de conformidad con el Capítulo 5.09 del Código Municipal de Hood River. Si se incluye un desayuno como parte del precio de la habitación, el impuesto hotelero se aplicará al ochenta por ciento (80%) del alquiler cobrado por el operador del alojamiento con desayuno.

[2.3.190 Viviendas en conjunto con cabañas]

A. Usos permitidos y proceso de aprobación

1. Uso permitido . Los proyectos de grupos de cabañas están permitidos directamente dondequiera que estén permitidos según lo dispuesto enChapter 2.2 .030 Allowed Uses.~~Chapter 1, Section C (Applicability).~~

2. Aprobación Proceso . Cabaña grupo proyectos son sujeto a Proceso de aprobación Tipo I (Lista de verificación de zonificación) en el Capítulo 2.5. Alternativamente, un el solicitante puede elegir a entregar un solicitud para a cabaña grupo proyecto sujeto a discrecional

estándares y criterios adoptado en conformidad con SRO 197.307(6), si semejante a proceso es disponible.

3. Infraestructura suficiente . Los solicitantes deben demostrar que cuentan o se contarán con infraestructura suficiente al presentar la solicitud de desarrollo de un conjunto de casas rurales.

B. Estándares de desarrollo

1. Aplicabilidad.

a. Los conjuntos de cabañas deberán cumplir las normas de los incisos (2) a (7) de esta sección (B).

b. Las siguientes normas no son válidas y no se aplican a los conjuntos de casas rurales permitidos por este código, excepto según lo especificado en esta sección (B):

1. Normas de desarrollo adicionales de la zona base aplicable relacionadas con las normas abordadas en los incisos (2) a (7) de esta sección (B).

2. Estándares de desarrollo de la zona base aplicable relacionada con las dimensiones del lote, la cobertura del lote, la relación del área del piso, el área del paisaje o espacio abierto, o la ubicación o el diseño de las viviendas.

3. Otras normas de desarrollo de la jurisdicción que se aplican únicamente a los conjuntos de casas rurales y que entran en conflicto con las disposiciones de este código.

2. Tamaño y dimensiones mínimas del lote. Los conjuntos de casas rurales deberán cumplir con los estándares mínimos de tamaño, ancho y profundidad del lote aplicables a las viviendas unifamiliares independientes en la misma zona.

3. Densidad máxima. Los máximos de densidad preexistentes de la jurisdicción no se aplican.

4. Retrocesos y separación de edificios.

a. Contratiempos. Cabaña Los conjuntos deben cumplir con los estándares de retroceso mínimo y máximo que se aplican a viviendas unifamiliares separadas en la misma zona, excepto que los retrocesos mínimos para viviendas que excedan Los siguientes no son

válidos:

1. Retrocesos frontales: 10 pies

2. Retrocesos laterales: 5 pies

3. Retroceso trasero: 10 pies

b. Separación de edificios. Las casas deberán estar separadas por una distancia mínima de Seis (6) pies. La distancia mínima entre todas las demás estructuras, incluidas las auxiliares, deberá cumplir con los requisitos del código de construcción.

5. Superficie media de la unidad. Superficie media máxima de una casa de campo. El conjunto residencial tiene una superficie de 1400 pies cuadrados por unidad de vivienda. Los edificios comunitarios se incluirán en el cálculo de la superficie promedio para un conjunto residencial de casas rurales.

6. Altura del edificio. La altura máxima de construcción para todas las estructuras es de 25 pies o dos (2) pisos, lo que sea mayor.

7. Estacionamiento fuera de la calle.

a. Requerido Estacionamiento fuera de la calle. El mínimo número de requerido plazas de aparcamiento fuera de la calle para un El proyecto del grupo de cabañas es cero (0) espacios por unidad con un piso área menos que 1.000 pies cuadrados y uno (1) espacio por unidad con a piso área de 1.000 pies cuadrados o más. Espacios se puede proporcionar para individual cabañas o en compartido grupos de estacionamientos. A crédito por El estacionamiento en la calle deberá ser concedido para algunos o todo el requerido estacionamiento fuera de la calle como proporcionado en subsección (b).

b. Crédito en la calle. Si los espacios de estacionamiento en la calle cumplen con todos los requisitos normas de los incisos (i) a (iv) siguientes, se contabilizarán para el requisito mínimo de estacionamiento fuera de la calle.

1. El espacio debe ser adyacente al sitio en cuestión;

2. El espacio debe estar en un lugar donde la jurisdicción permita el estacionamiento en la calle ;

3. El espacio debe tener un mínimo de 22 pies de largo; y

4. El espacio no debe obstruir el área de distancia de visibilidad requerida .

C. Estándares de diseño

Cabaña grupos deberá cumplir con los estándares de diseño en subsecciones (1) a través de (8) de esta sección (C). Ninguna otra estándares de diseño Se aplicará a los conjuntos de casas rurales. a menos que señalado en este Sección. Mandatos para la construcción de un garaje o cochera y cualquier otro estándares de diseño no son válidos, salvo que especificado en esta Sección (C).

1. Orientación de las cabañas. Las cabañas deben estar agrupadas alrededor de un patio común, es decir, colindando con el patio común asociado o conectadas directamente con él mediante un sendero peatonal, y deben cumplir con las siguientes normas (véase la Figura 26):

a. Cada cabaña dentro de un conjunto debe lindar con el patio común o estar conectada directamente a él mediante un camino peatonal.

b. Un mínimo del 50 por ciento de las cabañas dentro de un grupo deben estar orientadas al patio común y deben:

1. Tiene entrada principal hacia el patio común;

2. Estar a 10 pies del patio común, medido desde la fachada de la cabaña hasta el borde más cercano del patio común; y

3. Estar conectado al patio común mediante un camino peatonal.

c. Las cabañas que se encuentren dentro de un radio de 20 pies de la línea de propiedad de una calle pueden tener sus entradas orientadas hacia la calle.

d. Cabañas que no dan al El patio común o la calle deben tener sus entradas principales orientadas hacia un camino peatonal que esté conectado directamente con el patio común.

2. Estándares comunes de diseño de patios. Cada cabaña El conjunto debe compartir un patio común para dar una sensación de Apertura y comunidad de residentes. Los patios comunes deben cumplir con las siguientes normas (véase la Figura 26):

a. El patio común debe ser una pieza única y contigua.

b. Las cabañas deben lindar con el patio común en al menos dos lados del patio.

c. El patio común debe contener un mínimo de 150 pies cuadrados por cabaña dentro del grupo asociado (como se define en la subsección (1) de esta sección (C)).

d. El patio común debe tener un mínimo de 15 pies de ancho en su dimensión más estrecha.

e. El patio común se desarrollará con una combinación de paisajismo, césped, senderos peatonales y/o un patio pavimentado, y también podrá incluir servicios recreativos. Elementos impermeables de El patio común no podrá exceder del 75 por ciento la superficie total del patio común.

f. Los senderos peatonales deben incluirse en un patio común. Senderos que son contiguos a un patio se contabilizará para el mínimo del patio dimensión y área. Áreas de estacionamiento, retranqueos requeridos y caminos de acceso hacer no califican como parte de un patio común.

Figura 26. Orientación del conjunto de cabañas y estándares comunes de patio

3. Edificios comunitarios. Conjunto de casas rurales proyectos Puede incluir edificios comunitarios. para el uso compartido de residentes que proporcionen espacio para usos accesorios como Salas de reuniones comunitarias, alojamiento para huéspedes, salas de ejercicios, guarderías o Comedores comunitarios. Edificios comunitarios. debe cumplir los siguientes estándares:

a. A cada conjunto de cabañas se le permite un edificio comunitario, que se contabilizará para el área promedio máxima del piso, de conformidad con la subsección (B)(5).

b. A construcción de comunidad que se reúne el código de desarrollo definición de a La unidad de vivienda debe cumplir con el máximo 900 limitación de la huella en pies cuadrados eso aplica a cabañas, a menos que un pacto es grabado contra la propiedad indicando que la estructura es no es un legal unidad de vivienda y no se utilizará como a vivienda principal.

4. Acceso peatonal.

a. Se debe proporcionar un camino peatonal accesible que conecte la entrada principal

de cada cabaña con lo siguiente:

1. El patio común;

2. de aparcamiento compartidas ;

3. Edificios comunitarios; y

4. Aceras en derechos de paso públicos colindantes con el sitio o derechos de paso si no hay aceras.

b. El camino peatonal debe tener superficie dura y un mínimo de cuatro (4) pies de ancho.

5. Ventanas . Las casas rurales ubicadas a menos de 20 pies del límite de la propiedad en la calle deben cumplir con cualquier requisito de cobertura de ventanas que se aplique a las viviendas unifamiliares independientes en la misma zona.

6. Diseño de estacionamiento (ver figura 27).

a. Estacionamiento agrupado. El estacionamiento fuera de la vía pública podrá organizarse en grupos, sujeto a las siguientes normas:

1. A los proyectos de grupos de cabañas con menos de 16 cabañas se les permiten grupos de estacionamiento de no más de cinco (5) espacios contiguos.

2. A los proyectos de conjuntos de cabañas con 16 cabañas o más se les permiten conjuntos de estacionamiento de no más de ocho (8) espacios contiguos.

3. Los grupos de estacionamientos deben estar separados de otros espacios por al menos cuatro (4) pies de jardinería.

4. Las áreas de estacionamiento agrupadas podrán estar cubiertas.

b. Ubicación y acceso al estacionamiento.

1. Los espacios de estacionamiento fuera de la calle y las áreas de maniobra de vehículos no deberán ubicarse:

a. A menos de 20 pies de cualquier línea de propiedad de calle, excepto líneas de propiedad de callejones;

b. Entre el límite de la propiedad y la fachada principal de las casas de campo ubicadas más cerca del límite de la propiedad. Esta norma no aplica a los callejones.

2. Los espacios de estacionamiento fuera de la calle no deben estar ubicados a menos de 10 pies de Cualquier otro límite de propiedad, excepto los límites de callejones. Se permiten entradas y pasillos vehiculares a menos de 3 metros de otros límites de propiedad.

c. Protección. Jardines, cercas o muros de al menos tres pies de altura separarán las áreas de estacionamiento agrupadas y las estructuras de estacionamiento de los patios comunes y las calles públicas.

d. Garajes y cocheras.

1. Los garajes y cocheras (ya sean compartidos o individuales) no deben lindar con patios comunes.

2. Los garajes individuales adjuntos de hasta 200 pies cuadrados estarán exentos del cálculo de la superficie máxima de construcción para cabañas.

3. Los garajes individuales separados no deben exceder los 400 pies cuadrados de superficie.

4. Las puertas de garaje para garajes individuales adjuntos o separados no deben exceder los 20 pies de ancho.

7. Estructuras auxiliares. Las estructuras auxiliares no deben exceder los 400 pies cuadrados de superficie.

8. Estructuras existentes. En mucho o parcela que se utilizará para un conjunto de cabañas proyecto, una vivienda unifamiliar independiente existente en el mismo lote en el momento de desarrollo propuesto de El conjunto de cabañas puede permanecer dentro de la cabaña grupo área del proyecto bajo las siguientes condiciones:

a. La vivienda existente puede no cumplir con los requisitos de este código.

b. La vivienda existente podrá ampliarse hasta el máximo altura en subsección (B)(4) o el máximo Huella del edificio en Capítulo 1, inciso (B)(1); sin embargo, las viviendas

existentes que excedan el máximo altura y/o huella de Este código no se puede ampliar.

c. La superficie del piso de la vivienda existente no se computará para el área media máxima del piso de un conjunto de casas rurales.

d. La vivienda existente se excluirá del cálculo de la orientación hacia el patio común, según el inciso (1)(a) de esta sección (C).

Figura 27. Estándares de diseño de estacionamiento para grupos de cabañas

2.3.200 Refugios de emergencia

Refugios de emergencia.

Se permiten refugios de emergencia en todas las zonas a través de una revisión Tipo I según el proceso descrito en el Artículo 4.4 si se cumplen los criterios legales identificados en ORS 197.783.

Refugios de emergencia reconvertidos de hoteles y moteles.

La conversión de un hotel o motel en un refugio de emergencia está permitida a través de una revisión Tipo I según el proceso descrito en el Artículo 4.4 si se cumplen los criterios legales identificados en ORS 197.748.

2.3.210 Vida en congregación

Residencial grupal

Las siguientes normas se aplican a las residencias grupales según se define en el Artículo 5 Definiciones .

A. Normas de desarrollo del sitio. Las siguientes normas de desarrollo se aplican a todos los usos residenciales colectivos en cada lote.

1. Un edificio residencial grupal en cada lote contendrá:

a. No más de 15 personas en las zonas R-2, R-3 y C-1.

b. Más de 15 personas if (or when?) El uso está sujeto a la Revisión del Plano del Sitio según los procedimientos Tipo II del Artículo 2.5 en las zonas R-3 y C-1.

Viviendas de ocupación individual

Las siguientes normas se aplican a las viviendas de ocupación individual según se define en el Artículo 5 Definiciones y ORS 197A.430.

A. Además de cumplir con los requisitos para el tipo de estructuras residenciales, las unidades de vivienda de ocupación individual deben cumplir con lo siguiente:

1. Cada unidad debe tener al menos 100 pies cuadrados de superficie.

2. Se debe proporcionar una cocina compartida con instalaciones para cocinar, refrigerar y lavar utensilios. Además, cada edificio debe contar con instalaciones para el almacenamiento o la eliminación de basura comunitaria.

B. los edificios de viviendas unifamiliares .

1. Cada edificio de ocupación individual en cada lote contendrá:

a. Al menos cuatro (4) unidades pero no más de seis (6) unidades en las zonas R-1 y R -2 ;

b. Al menos cuatro (4) unidades y sin número máximo de unidades en las zonas R-3 y C-1.

2.3.220 Alojamientos compartidos y alquileres de casas vacacionales .

Las unidades de vivienda se pueden utilizar como viviendas compartidas hospedadas o alquileres de casas de vacaciones en la Zona residencial urbana de baja densidad (R-1), la Zona residencial urbana de densidad estándar (R-2), la Zona residencial urbana de alta densidad (R-3), la Zona de oficinas/residencial (C-1) y la Zona comercial general (C-2).

A. Se requiere licencia.

1. Las personas que operan un alojamiento compartido o un alquiler de casa de vacaciones deberán obtener una licencia de operación de alquiler a corto plazo de conformidad con el Capítulo 5.10 del Código Municipal de Hood River.

B. Restricciones de uso: todas las zonas.

2. Las habitaciones para alquiler temporal no incluyen habitaciones dentro de una casa rodante, caravana, tienda de campaña u otro refugio temporal. Las habitaciones dentro de una vivienda auxiliar independiente o anexa están sujetas a la sección 17.23 del HRMC .

3. La ocupación máxima de la vivienda será de dos personas por dormitorio, más dos personas adicionales . Por ejemplo, una vivienda de dos dormitorios tendría una ocupación máxima de seis personas .

4. Se proporcionará una (1) plaza de estacionamiento con superficie dura fuera de la calle por cada dos habitaciones. Para calcular la cantidad de plazas requeridas, el total se redondeará al alza. No se permitirán plazas de estacionamiento en el jardín delantero. Si se va a utilizar el garaje para cumplir con el requisito de estacionamiento, se deberá presentar una foto del interior del garaje para demostrar que está disponible. El estacionamiento requerido podrá permitirse en otro lote dentro de los 76 metros (250 pies) de la propiedad en cuestión con un acuerdo de estacionamiento compartido o comprobante de acceso legal.

C. Restricciones de uso adicionales – Zonas residenciales (R-1, R-2 y R-3).

1. vivienda compartida o de una casa vacacional solo se permite cuando se trata de un uso complementario al uso residencial actual y continuo de una vivienda como residencia principal del propietario. Se deberá presentar comprobante de residencia principal de acuerdo con el Capítulo 5.10 del Código Municipal de Hood River.

2. El uso accesorio de una residencia principal como vivienda compartida o alquiler de vivienda para vacaciones está limitado a un total de noventa (90) días por año calendario.

D. *Uso Previo Existente (No Conforme).* Para el alquiler de viviendas compartidas y vacacionales, se aplicarán las disposiciones sobre uso no conforme del Capítulo 17.05 de HRMC (Usos y Estructuras No Conformes), salvo que se modifique específicamente en esta sección.

1. Salvo lo dispuesto en la subsección D6, cualquier vivienda compartida o alquiler de

vivienda vacacional legalmente establecida y realmente existente antes de la fecha de entrada en vigor de esta ordenanza de 2016 puede continuar como un uso legal no conforme sujeto a los siguientes “períodos de amortización”:

a. Hasta 5 años a partir de la fecha de adopción de esta ordenanza, momento en el cual el uso de la propiedad deberá cumplir con los requisitos de estacionamiento establecidos en 17.04.115(B)(3) .

b. Hasta 7 años a partir de la fecha de adopción de esta ordenanza, momento en el cual el uso de la propiedad deberá cumplir plenamente con las disposiciones entonces aplicables de este Título 17 de HRMC .

2. Se considerará que un alojamiento compartido o un alquiler de vivienda vacacional en las zonas R-1, R-2 y R-3 está legalmente establecido y realmente existe si, en cualquier momento entre el 1 de enero de 2013 y la fecha de entrada en vigor de esta ordenanza de 2016, se produjo todo lo siguiente:

a. La vivienda en realidad se utilizó como vivienda compartida o alquiler vacacional según se define en HRMC 17.01.060 ;

b. El propietario obtuvo de la Ciudad un Certificado de Autorización para Cobrar el Impuesto de Alojamiento Transitorio; y

c. El propietario en realidad pagó un impuesto hotelero a la ciudad de conformidad con el Capítulo 5.09 de HRMC .

3. El proponente del estado de uso no conforme de una vivienda compartida o de alquiler de vacaciones tiene la carga de probar mediante una preponderancia de evidencia creíble todos los elementos de una vivienda compartida o de alquiler de vacaciones no conforme.

4. Además de probar los elementos de un alquiler de vivienda compartida o de casa vacacional no conforme, como se describe en la subsección D2 de esta sección, para mantener ese estado, el propietario deberá solicitar y obtener una Licencia de Operación de Alquiler a Corto Plazo según el Capítulo 5.10 de HRMC dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de entrada en vigor de la Ordenanza 2026 , que es el 13 de octubre de 2017, y mantener al día dicha Licencia durante la duración restante de los períodos de amortización previstos en esta sección. El no mantener la Licencia de Operación de Alquiler a Corto Plazo al día durante la duración restante de los períodos de amortización

resultará en la terminación inmediata de cualquier estado de uso no conforme que la vivienda pudiera haber tenido de otra manera por operación de la ley y sin necesidad de ninguna acción por parte de la Ciudad. El estado de uso no conforme previsto en este documento no se transfiere con el título de la propiedad.

5. de vivienda compartida o de vivienda vacacional válido y no conforme según esta subsección D puede no ser conforme con los requisitos de las subsecciones 17.04.115(B)(3) , (C)(1) y (C)(2) siempre que el alcance de la no conformidad con la subsección C2 se limite al número máximo de noches de alquiler transitorio que ocurrieron previamente en cualquiera de los siguientes años calendario: 2013, 2014, 2015 o 2016 hasta la fecha de vigencia de esta ordenanza.

6. En caso de que los períodos de amortización aquí previstos no sean una compensación suficiente para que el propietario de una propiedad recupere su inversión razonable en el uso real de la propiedad como alquiler transitorio legal (es decir, alojamiento compartido o alquiler de casa de vacaciones) o la imposición de estas regulaciones resulte en una reducción demostrable en el valor justo de mercado de la propiedad, dicho propietario puede solicitar y buscar una compensación adicional o de otro tipo de la Ciudad según ORS 195.310 a 195.314 . Dicho propietario también puede proporcionar documentación de las inversiones razonables del propietario en el uso no conforme de la propiedad exclusivamente para su uso como alquiler transitorio que exceda el valor que puede recuperarse mediante el uso continuo de alquiler transitorio de la propiedad durante los períodos de amortización y que no puede destinarse a ningún otro uso económicamente viable de la propiedad. Si el propietario de la propiedad demuestra con pruebas fehacientes una reducción del valor justo de mercado o que su inversión razonable en la propiedad como alquiler transitorio legal no se recupera dentro de los plazos de amortización aquí estipulados, la ciudad podrá otorgar una compensación adicional en la forma y el monto que determine. El propietario podrá apelar dicha determinación final de conformidad con el ORS 195.318 .

2.3.230 Instalaciones de comunicación inalámbrica

19.245.010 Propósito.

Es política de la ciudad proteger el interés público promoviendo las instalaciones de telecomunicaciones de manera que:

A. Protege la salud y la seguridad públicas.

B. Minimiza la perturbación de áreas residenciales, naturales, históricas y ambientalmente sensibles.

C. Complementa estéticamente el entorno circundante siempre que sea posible.

D. Limita la regulación de los proveedores y servicios de telecomunicaciones, de acuerdo con las leyes federales y estatales.

E. Asegura que todas las instalaciones o servicios de los proveedores de telecomunicaciones dentro de la ciudad cumplan con las ordenanzas, normas y reglamentos de la ciudad.

F. Asegura que la ciudad pueda seguir protegiendo responsablemente la salud, la seguridad y el bienestar públicos.

G. Permite a la ciudad cumplir con su responsabilidad pública en consonancia con las políticas regulatorias federales y estatales en rápida evolución, la competencia de la industria y el desarrollo tecnológico.

19.245.020 Definiciones.

A los efectos de este capítulo, los siguientes términos y frases tendrán el siguiente significado:

A. “Radioaficionado o 'radioaficionado'” significa instalaciones de radio operadas con fines no comerciales por personas autorizadas por la Comisión Federal de Comunicaciones con interés en la construcción y operación de equipos de radio, generalmente como pasatiempo o vocación.

B. “Instalaciones auxiliares” significa estructuras y equipos requeridos para el funcionamiento de equipos de telecomunicaciones, incluyendo, sin limitación, antenas, repetidores, estructura

de alojamiento de equipos, ventilación y otros equipos mecánicos.

C. “Antena” significa un conductor eléctrico o grupo de conductores eléctricos, comúnmente en forma de varilla, panel o plato de metal, que transmite o recibe ondas de radio, excluyendo las antenas de radioaficionados y televisión, y generalmente está montado en una torre, poste, mástil o edificio.

D. “Solicitante” significa cualquier persona que esté esperando la aprobación de una instalación de telecomunicaciones y/o un contrato de arrendamiento u otro acuerdo apropiado.

E. “Edificio” significa cualquier estructura capaz de ser utilizada para soportar o albergar cualquier uso u ocupación.

F. “Ciudad” significa la ciudad de Fairview, Oregon.

G. “Propiedad de la ciudad” significa todos los bienes inmuebles propiedad de la ciudad o utilizados de otra manera por ella y todos los bienes mantenidos con carácter de propiedad por la ciudad e incluirá todas las vías públicas e instalaciones públicas según se define en este documento.

H. “Coubicación” significa la colocación de dos o más antenas y/o sistemas de telecomunicaciones, plataformas o instalaciones propiedad de titulares de licencias de la FCC en estructuras tales como una estructura de soporte, un edificio, un tanque de agua o un poste de servicios públicos.

I. “Servicio satelital directo al hogar” significa la distribución o transmisión de programación o servicios por satélite directamente a las instalaciones del suscriptor sin uso de equipo de recepción o distribución terrestre, excepto en las instalaciones del suscriptor o en el proceso de enlace ascendente al satélite.

J. “Emergencia” significa una condición de peligro inminente para la salud, la seguridad y el bienestar de la propiedad o las personas ubicadas dentro de la ciudad, incluyendo, sin limitación, posibles daños a personas o propiedades por consecuencias humanas o naturales.

K. “Instalaciones aéreas” significa postes de servicios públicos, instalaciones de servicios públicos e instalaciones de telecomunicaciones ubicadas por encima de la superficie del suelo, incluidos los soportes y cimientos subterráneos para dichas instalaciones.

L. “Persona” incluye corporaciones, compañías, asociaciones, sociedades anónimas, firmas,

sociedades, compañías de responsabilidad limitada y otras entidades o individuos autorizados para realizar negocios en el estado de Oregón.

M. “Comisión de planificación” significa la comisión de planificación de la ciudad de Fairview, Oregón.

N. “Proveedor” tendrá el mismo significado que “proveedor de telecomunicaciones” según se define a continuación.

O. “Instalaciones públicas” significa todas las propiedades propiedad de la ciudad, incluyendo, entre otras, edificios, torres de agua, postes, calles públicas, vías públicas y servidumbres de servicios públicos y todas las demás propiedades otorgadas a la ciudad, según se definen dichos términos en este documento, pero solo en la medida del derecho, título, interés o autoridad de la ciudad para otorgar una licencia o arrendamiento para ocupar y usar dichas calles y servidumbres para instalaciones de telecomunicaciones.

P. “Estado” significa el estado de Oregón.

Q. “Instalaciones de telecomunicaciones” se refiere a las instalaciones comerciales diseñadas y utilizadas para transmitir, recibir y retransmitir señales de voz y datos desde diversos dispositivos de comunicación inalámbrica. A efectos de este capítulo, las instalaciones de transmisión de radioaficionados y las instalaciones utilizadas exclusivamente para la transmisión o recepción de señales de televisión y radio no se consideran instalaciones de telecomunicaciones.

R. “Proveedor de telecomunicaciones” significa cualquier persona, asociación u organización que directa o indirectamente posea, controle, opere o administre dentro de la ciudad equipo utilizado o que se utilizará con el propósito de ofrecer servicio de telecomunicaciones.

S. “Servicios de telecomunicaciones” significa el ofrecimiento de telecomunicaciones a cambio de una tarifa directamente al público, o a clases de usuarios tales que estén efectivamente disponibles directamente para el público, independientemente de las instalaciones utilizadas.

T. “Estructura de soporte de telecomunicaciones” se refiere a una estructura, torre, poste o mástil erigido para soportar antenas de comunicación inalámbrica y sus accesorios de conexión. Entre los tipos de estructura de soporte se incluyen, entre otros, monopolos, torres de celosía, postes de madera y torres arriostradas.

U. “Sistema de telecomunicaciones” tendrá el mismo significado que “instalaciones de telecomunicaciones” tal como se define anteriormente.

V. “Huella de la torre” significa el área descrita en la base de una torre de transmisión como el perímetro de la torre de transmisión, incluidos los cimientos de la torre de transmisión y cualquier equipo, accesorios o miembros estructurales adjuntos o colgantes, excluyendo instalaciones auxiliares, cables tirantes y anclajes.

W. “Altura de la torre” significa la distancia vertical medida desde el punto más alto de la torre de transmisión u otra estructura, incluida cualquier antena, hasta el nivel original del terreno directamente debajo de este punto.

X. “Plataforma de la torre” significa el área que abarca la huella de la torre, las instalaciones auxiliares, el cercado y la protección.

Y. “Torre de transmisión” se refiere al monopolo o estructura reticular diseñada para soportar antenas de transmisión y recepción. A efectos de este capítulo, las instalaciones de transmisión de radioaficionados y las instalaciones utilizadas exclusivamente para la transmisión de señales de televisión y radio no se consideran torres de transmisión. Las torres de transmisión incluyen:

1. “Torre arriostrada” significa una torre que está sostenida por medio de cables que están anclados permanentemente.

2. “Torre de celosía” significa una torre caracterizada por un marco abierto de travesaños laterales que estabilizan la torre.

3. “Monopolo” significa una torre caracterizada por un marco abierto de travesaños laterales que estabilizan la torre.

Z. “Instalaciones subterráneas” significa instalaciones de servicios públicos y telecomunicaciones ubicadas bajo tierra, excluyendo los cimientos o soportes subterráneos para instalaciones aéreas.

AA. “Espacio utilizable” significa la distancia total entre la parte superior de un poste de servicios públicos y el punto de fijación más bajo posible que proporcione la distancia vertical mínima permitida según lo especificado por los códigos, reglas, leyes, políticas, reglamentos y ordenanzas aplicables.

BB. “Servidumbre de utilidad” significa cualquier servidumbre a la ciudad u otros, adquirida, establecida, dedicada o destinada total o parcialmente a fines de utilidad pública.

19.245.040 Aplicabilidad.

A. Torres y antenas preexistentes.

1. Cualquier torre, antena o instalación de telecomunicaciones que haya obtenido la aprobación correspondiente antes de la fecha de entrada en vigor de la ordenanza codificada en este capítulo no estará sujeta a los requisitos de este capítulo, salvo los establecidos por el gobierno federal, los códigos de construcción estatales u otras leyes aplicables. En este capítulo, dichas torres, antenas o instalaciones se denominarán torres o antenas preexistentes.

2. Al expirar dicha aprobación preexistente, cualquier torre, antena o instalación de telecomunicaciones quedará sujeta a las disposiciones de este documento.

B. Exenciones. A los efectos de este capítulo, quedan exentos:

1. Servicio de televisión por cable.

2. Servicio de sistema de vídeo abierto.

3. Servicio satelital directo al hogar.

4. Transmisión de radio o televisión por aire al público en general desde instalaciones autorizadas por la Comisión Federal de Comunicaciones o cualquier entidad sucesora de esta.

5. Enviar y recibir señales mediante antenas de radio de banda ciudadana o antenas operadas por operadores de radioaficionados con licencia federal.

6. industriales, científicos y médicos csegún lo regulado por la Comisión Federal de Comunicaciones en 47 DFR Parte 18.

7. Antenas de radar militares y gubernamentales y torres de comunicaciones asociadas utilizadas para fines de navegación según lo regulado por la Comisión Federal de Comunicaciones en 47 DFR Partes 95 y 97.

8. Instalaciones de comunicaciones militares y del gobierno federal, estatal y local utilizadas para fines de seguridad pública y preparación para emergencias.

9. Mantenimiento y reparación normal, de rutina y de emergencia de instalaciones de telecomunicaciones existentes que no aumenten la altura, el tamaño, el volumen o la huella de dichas instalaciones y que, de otro modo, cumplan con las leyes y reglamentaciones municipales, estatales y federales.

19.245.050 Procedimiento de solicitud.

A. Solicitud de Instalación de Telecomunicaciones. Toda persona que desee obtener la aprobación para una instalación de telecomunicaciones deberá completar un formulario de solicitud proporcionado por la ciudad, el cual deberá contener la siguiente información:

1. El nombre, la dirección y el número de teléfono del solicitante.

2. El nombre, dirección y número de teléfono del contratista.

3. El nombre, la dirección y el número de teléfono del contratista eléctrico.

4. El tipo de instalación, altura y cualquier otra información pertinente.

5. La ubicación de la instalación de telecomunicaciones propuesta por dirección postal y descripción legal.

B. Propuesta de Instalación de Telecomunicaciones. Se requiere una propuesta de instalación de telecomunicaciones junto con la solicitud de instalación de telecomunicaciones, la cual deberá incluir la siguiente información:

1. Una descripción de la instalación propuesta que incluya el tipo, la altura propuesta y los metros cuadrados de las instalaciones en el suelo.

2. La ubicación de todos los servicios públicos aéreos y subterráneos, telecomunicaciones, cables, agua, alcantarillado, drenaje y otras instalaciones en las proximidades de la instalación propuesta.

3. La(s) ubicación(es), si las hubiera, para la interconexión con otras instalaciones de telecomunicaciones.

4. Los árboles, estructuras, mejoras, instalaciones y obstrucciones específicos, si los hubiera, que el solicitante solicita eliminar o reubicar temporal o permanentemente.

5. Un cronograma preliminar de construcción y fecha de finalización.

6. Un plan preliminar de control de tráfico, si corresponde.

7. Información para establecer que el solicitante ha obtenido todas las demás aprobaciones y licencias gubernamentales para construir y operar las instalaciones y para ofrecer o proporcionar los servicios de telecomunicaciones.

8. Una certificación de un ingeniero profesional registrado de que los dibujos, planos y especificaciones presentados con la solicitud cumplen con los códigos, reglas y regulaciones técnicas aplicables.

9. Un informe que indica la capacidad prevista de la estructura de soporte de las telecomunicaciones, incluyendo el número y los tipos de antenas que se pueden alojar.

10. Un estudio visual que incluya, como mínimo, un mapa de las inmediaciones que muestre dónde, dentro de la ciudad de Fairview, se ubicaría cualquier parte de la torre propuesta que pudiera ser visible, y una simulación gráfica que muestre la apariencia de la torre propuesta y las instalaciones auxiliares desde cinco puntos de la zona afectada. Dichos puntos deberán ser acordados mutuamente entre el director de planificación y el solicitante. Este estudio será obligatorio únicamente para torres de transmisión.

11. Un plano de paisaje a escala que muestre el paisajismo propuesto, incluyendo tipo, espaciamiento, tamaño y métodos de riego. Este plano no será necesario para la coubicación en edificios existentes o donde no sea posible realizar paisajismo adicional.

12. Se debe presentar evidencia que demuestre que la coubicación no es viable en estructuras, torres de transmisión y emplazamientos de torres existentes por razones de seguridad, disponibilidad de espacio o por no satisfacer las necesidades del área de cobertura del servicio. Esta evidencia no será necesaria para las propuestas de coubicación.

13. Cualquier otra información adicional que pueda requerir el Director de Planificación.

19.245.060 Criterios de diseño.

A. Todas las instalaciones de telecomunicaciones deberán cumplir los siguientes criterios de diseño:

1. Tamaño del sitio. El terreno donde se ubicará una instalación de telecomunicaciones nueva o coubicada deberá tener un tamaño , forma y ubicación suficientes para proporcionar:

a. El retranqueo desde cualquier límite de propiedad hasta la planta de la torre debe ser al menos dos tercios de su altura. Esta norma no se aplicará a las instalaciones ubicadas en el mismo edificio.

b. Protección de la propiedad adyacente contra el posible impacto de una falla de la torre y la caída de hielo. Se deberá presentar un análisis realizado por un ingeniero estructural certificado para demostrar que el sitio absorberá dicha falla y caída de hielo.

c. Separación de torres preexistentes. La separación entre torres se medirá siguiendo una línea recta desde la base de la nueva torre propuesta hasta la base de cualquier torre preexistente. Las distancias mínimas de separación (indicadas en pies lineales) serán las siguientes:

	Atado	**Monopolo >80 ′**	**Monopolo <80 ′**
Atado	5.000	1.500	750
Monopolo >80 ′	1.500	1.500	750
Monopolo <80 ′	750	750	750

d. Cada instalación de telecomunicaciones incluirá una plaza de aparcamiento

adyacente.

2. Co-ubicación.

a. Los solicitantes deberán agotar todas las opciones de ubicación conjunta antes de que la ciudad les conceda una licencia mediante:

1. Identificar todas las torres y otras estructuras existentes dentro de la ciudad de altura suficiente para apoyar la ubicación conjunta.

2. Proporcionar evidencia de que los propietarios se negaron a ofrecer su propiedad en alquiler.

b. Se construirán nuevas torres para facilitar la futura coubicación, según la demanda prevista de torres de transmisión en el área de servicio. Las torres se diseñarán para admitir una expansión mínima de tres antenas bidireccionales por cada 12 metros verticales de torre.

c. Se podrán instalar antenas o accesorios en estructuras existentes, como postes de alumbrado en campos deportivos, postes o torres de servicios públicos y edificios altos, siempre que la instalación no interfiera indebidamente con el funcionamiento normal de los servicios públicos ni con las instalaciones de transmisión existentes, y que la torre o accesorio cumpla con el límite de altura del distrito de zonificación subyacente o no supere los 3 metros de altura de la estructura existente en un barrio residencial, ni los 6 metros de altura de la estructura existente en un distrito de zonificación agrícola o comercial. El color y el diseño de dichas antenas, accesorios y cualquier instalación auxiliar deberán ser compatibles con la estructura existente.

d. Los solicitantes deberán proporcionar un informe que indique la capacidad prevista de la estructura de soporte de telecomunicaciones, incluido el número y los tipos de antenas que se pueden acomodar.

3. Altura.

a. La altura de una instalación de telecomunicaciones incluirá la estructura de soporte y cualquier antena adjunta propuesta en el momento de la solicitud.

b. Las antenas instaladas en cualquier edificio o instalación no deberán exceder el límite de altura máxima establecido en la subsección (A)(2) de esta sección.

c. Las alturas máximas permitidas son las siguientes:

1. OS/PF - Espacio abierto/Instalación pública: 45 pies lineales

2. RC – Río Columbia recreativo/comercial: 45 pies

3. C-1 – Oficina/residencial: 45 pies lineales.

4. C-2 – Comercial general: 45 pies lineales.

5. LI-Industrial Ligero: 55 pies lineales.

6. I –Industrial: 55 pies lineales.

4. Impacto visual. El solicitante deberá demostrar que la torre u otra instalación tendrá el menor impacto visual posible en el entorno, abordando lo siguiente:

a. La altura y la masa de la torre de transmisión no deberán exceder lo que sea esencial para su uso previsto y la seguridad pública, según lo demuestre un informe preparado por un ingeniero estructural autorizado.

b. Todas las torres se pintarán para camuflarse lo mejor posible, respetando la compatibilidad con los objetos y colores circundantes, según lo apruebe la ciudad. A menos que se disimulen o se ubiquen en la misma ubicación, se camuflarán como árboles siempre que sea estructuralmente posible.

c. Los refugios, edificios y gabinetes que alberguen equipos radioelectrónicos deberán estar ocultos, camuflados o ubicados bajo tierra.

d. Las antenas de las instalaciones de telecomunicaciones deberán diseñarse de manera que se integren con el fondo predominante o las características arquitectónicas en la mayor medida posible, tal como se ven desde los usos adyacentes, las carreteras u otras vías o vías públicas, y deberán coincidir con el color de la instalación a la que están fijadas siempre que sea posible.

e. Las antenas deberán diseñarse para minimizar su apariencia ante el desarrollo circundante.

f. Un estudio visual que incluya, como mínimo, un mapa de las inmediaciones que muestre dónde, dentro de la ciudad de Fairview, podría ser visible cualquier parte de la

torre propuesta, y una simulación gráfica que muestre la apariencia de la torre propuesta y las instalaciones auxiliares desde cinco puntos dentro de la zona afectada. Dichos puntos deberán ser acordados mutuamente por el director de planificación y el solicitante. Este estudio no será necesario para la coubicación sobre torres de transmisión preexistentes, pero sí para la coubicación sobre otras estructuras.

5. Cercas y Paisajismo.

a. Las instalaciones de telecomunicaciones deberán estar rodeadas por un muro o cerca de seis pies de alto que sea compatible con los muros o cercas circundantes.

b. Los jardines se ubicarán fuera de las cercas y consistirán en vegetación de rápido crecimiento con una altura mínima plantada de seis pies colocada densamente para formar un seto sólido y será compatible con el jardín circundante.

c. Cuando se vayan a ubicar antenas, accesorios o instalaciones auxiliares en edificios o estructuras existentes y sean seguros para el acceso público, se podrán eximir los requisitos de paisajismo y cercado.

d. un plano a escala que muestre el paisajismo propuesto, incluyendo tipo, espaciamiento, tamaño y métodos de riego. Este plano no será necesario para la coubicación en edificios existentes o cuando no sea posible realizar paisajismo adicional.

6. Señalización.

a. Todas las estructuras de soporte de telecomunicaciones deberán identificarse con un letrero no iluminado de una superficie máxima de dos pies cuadrados. El letrero deberá incluir el nombre del proveedor de telecomunicaciones y los números de teléfono de emergencia, y deberá colocarse en un lugar visible para el público . El letrero deberá estar fabricado con material resistente a la intemperie y sus letras deberán contrastar con el fondo.

b. No se deberán colocar ni fijar letras, símbolos, imágenes ni marcas comerciales lo suficientemente grandes para que los ocupantes del tráfico vehicular en cualquier carretera adyacente puedan leerlos en ninguna parte de una instalación de telecomunicaciones o porción de la misma, excepto según lo requieran las reglamentaciones federales, estatales o del condado y la subsección (A)(6)(a) de esta

sección.

7. Iluminación. Las instalaciones de telecomunicaciones no se iluminarán, salvo que lo exija la Administración Federal de Aviación o la División de Aeronáutica del Estado de Oregón. No se instalarán luces blancas de alta intensidad en las torres de transmisión.

8. Reducción de Ruido. Los equipos generadores de ruido deberán estar insonorizados mediante deflectores, barreras u otros medios adecuados para reducir el nivel de sonido medido en el límite de la propiedad a 30 dBA por encima del nivel de ruido ambiental de fondo cuando se encuentren junto a usos residenciales y a 45 dBA por encima del nivel de ruido ambiental de fondo en otras áreas.

9. Dispositivos anti-ascenso. Todas las torres de transmisión de telecomunicaciones y las cercas requeridas deberán estar equipadas con dispositivos anti-ascenso adecuados.

10. Prohibido fijar instalaciones de telecomunicaciones a árboles. Está prohibido fijar cualquier instalación de telecomunicaciones o parte de ella a cualquier árbol.

B. Contratiempos.

1. Las instalaciones auxiliares y las estructuras de soporte de telecomunicaciones que estén unidas a edificios existentes u otras estructuras permanentes deberán cumplir con los requisitos de retroceso del distrito de zonificación subyacente.

2. Las estructuras de soporte de telecomunicaciones y las torres de transmisión deberán estar ubicadas respecto de cualquier línea de propiedad a una distancia mínima igual o mayor a 1,5 veces la altura de la torre de transmisión.

3. Los retrocesos para las estructuras de soporte de telecomunicaciones y torres de transmisión se medirán desde la base del nivel del suelo de la estructura.

4. El retroceso en cualquier distrito de zonificación puede reducirse si el solicitante puede demostrar que:

a. La reducción del retroceso aumenta las oportunidades de protección entre la instalación y los usos adyacentes.

b. La reducción del retroceso es el mínimo necesario para lograr una mayor protección de la instalación para usos adyacentes.

c. La reducción del retroceso deberá ser lo suficientemente amplia para acomodar el paisajismo y el cercado necesarios.

d. La reducción del retranqueo no provocará un mayor impacto visual, estético o de seguridad en los usos colindantes.

19.245.070 Usos.

A. Espacio abierto/Instalación pública.

1. La altura máxima de las torres de transmisión de telecomunicaciones será de 45 pies lineales.

2. El retroceso mínimo para las estructuras de soporte de telecomunicaciones y torres de transmisión será de 1,5 veces la altura de la estructura de soporte o torre de transmisión.

3. No se permiten torres arriostradas.

4. Los monopolios están permitidos condicionalmente.

5. Se permiten antenas.

B. C-1 – Oficina/Residencial.

1. La altura máxima de las torres de transmisión de telecomunicaciones será de 45 pies lineales.

2. El retroceso mínimo para las estructuras de soporte de telecomunicaciones y torres de transmisión será de 1,5 veces la altura de la estructura de soporte o torre de transmisión.

3. No se permiten torres arriostradas.

4. Los monopolios están permitidos condicionalmente.

5. Se permiten antenas.

6. Los servicios comunitarios y los parques están permitidos condicionalmente.

C. C-2 – Comercial General.

1. La altura máxima de las torres de transmisión de telecomunicaciones será de 45 pies

lineales.

2. El retroceso mínimo para las estructuras de soporte de telecomunicaciones y torres de transmisión será de 1,5 veces la altura de la estructura de soporte o torre de transmisión.

3. No se permiten torres arriostradas.

4. Los monopolios están permitidos condicionalmente.

5. Se permiten antenas.

6. Los servicios comunitarios y los parques están permitidos condicionalmente.

D. F. LI – Industrial Ligero.

1. La altura máxima de las torres de transmisión de telecomunicaciones será de 55 pies lineales.

2. El retroceso mínimo para las estructuras de soporte de telecomunicaciones y torres de transmisión será de 1,5 veces la altura de la estructura de soporte o torre de transmisión.

3. Las torres arriostradas están permitidas condicionalmente.

4. Se permiten los monopolos.

5. Se permiten antenas.

6. Los servicios comunitarios y los parques están permitidos condicionalmente.

E. Yo – Industrial.

1. La altura máxima de las estructuras de soporte de telecomunicaciones y torres de transmisión será 1,5 veces la altura de la estructura de soporte o torre de transmisión.

2. El retroceso mínimo para las estructuras de soporte de telecomunicaciones y torres de transmisión será de 1,5 veces la altura de la estructura de soporte o torre de transmisión.

3. No se permiten torres arriostradas.

4. Los monopolios están permitidos condicionalmente.

5. Se permiten antenas.

6. Los servicios comunitarios y los parques están permitidos condicionalmente.

F. CR – Río Columbia recreativo/comercial.

1. La altura máxima de las torres de transmisión de telecomunicaciones será de 45 pies lineales.

2. El retroceso mínimo para las estructuras de soporte de telecomunicaciones y torres de transmisión será de 1,5 veces la altura de la estructura de soporte o torre de transmisión.

3. No se permiten torres arriostradas.

4. Los monopolios están permitidos condicionalmente.

5. Se permiten antenas.

G. Uso prohibido.

1. Las instalaciones de telecomunicaciones, incluidas las estructuras de soporte de telecomunicaciones, torres de transmisión, instalaciones auxiliares y antenas, no se permitirán en los siguientes distritos de zonificación:

a. R-1 – Residencial urbano de baja densidad.

b. R-2– Densidad urbana estándar residencial

c. R-3 – Residencial urbano de alta densidad.

d. C-1

2. No se permiten torres de celosía.

2.3.240 Opciones de vivienda a escala de barrio

17.25.010 Definiciones.

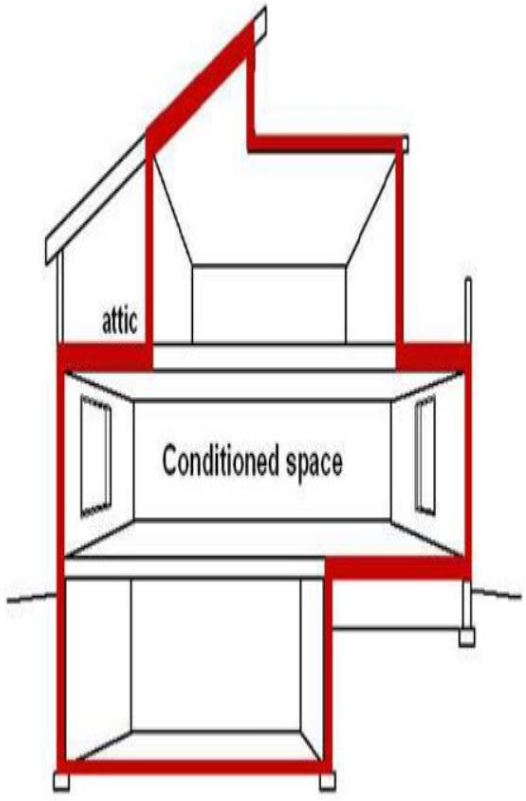
Las siguientes palabras y frases tendrán los significados que se les dan en esta sección y capítulo:

Altura del edificio. La altura del edificio se medirá desde la rasante promedio hasta la cumbrera

o los límites superiores de la estructura del techo, como se muestra en los planos aprobados de construcción y desarrollo del sitio, utilizando los cálculos de medición y la metodología descritos en HRMC 17.25.070(J) .

“Terreno edificable” se refiere a uno o más lotes o parcelas agrupadas para formar un terreno destinado a la construcción de una o más estructuras. También se conoce como terreno urbanizable. El terreno edificable o urbanizable se medirá hasta los linderos exteriores que delimitan el terreno, sin incluir ninguna calle pública dedicada ni derecho de paso.

“Configuración de cabaña (~~middle housing cottage)”~~ significa una sola unidad de vivienda independiente en un sitio de construcción. Dependiendo de la división del terreno resultante, puede que no sea necesario que las cabañas estén ubicadas en el mismo lote o parcela.



“Superficie construida” se refiere al área calculada de todas las plantas del espacio habitable, medida desde los muros exteriores de la estructura. El espacio habitable incluye cualquier espacio acondicionado destinado a actividades humanas, incluyendo (sin limitarse a ello) todos los espacios habitables, baños, pasillos, lavanderías, armarios y otras áreas de almacenamiento y servicios. Las escaleras exteriores, porches, terrazas y patios expuestos a la intemperie y sin

aire acondicionado se excluyen del cálculo de la superficie construida. Un sótano o ático habitable, independientemente del acabado, con una altura de techo superior a 1,92 m (6 pies y 8 pulgadas) se calculará como superficie construida.

Las configuraciones de cuatro viviendas ~~(middle housing quadplex)"~~ se refieren a una agrupación de cuatro viviendas adosadas en un terreno. Dependiendo de la división del terreno resultante, no es necesario que las unidades estén ubicadas en el mismo lote o parcela.

"Área de paisaje" se refiere a la superficie permeable, naturalmente preservada o plantada, que queda después de restar la superficie de edificios, estructuras, estacionamientos, caminos de acceso, senderos y pavimento decorativo. El área de paisaje se calcula dentro de los límites de propiedad y se plantará de acuerdo con las regulaciones establecidas en HRMC 17.25.070(H) .

~~"Middle housing" means duplexes, triplexes, quadplexes, and cottages that comply with the standards of this chapter as described below. Similar housing configurations that do not comply with the regulations of this chapter shall not be considered middle housing types and not subject to these regulations.~~

El término "mantillo y cobertura vegetal muerta" se refiere a los materiales vegetales muertos que se aplican a caminos, parterres, bases de árboles y arbustos. El mantillo incluye materiales orgánicos como virutas de madera y corteza triturada, y materiales orgánicos inertes como granito descompuesto, roca triturada, piedras de río y guijarros.

Las configuraciones de tres viviendas ~~(middle housing triplex)"~~ se refieren a una agrupación de tres viviendas, ya sea adosadas o separadas. Dependiendo de la división del terreno resultante, no es necesario que las unidades estén ubicadas en el mismo lote o parcela.

"Configuración de dos viviendas ~~(middle housing duplex~~" se refiere a una agrupación de dos viviendas en un terreno, configuradas de forma adosada o independiente. Dependiendo de la división del terreno resultante, no es necesario que las viviendas estén ubicadas en el mismo lote o parcela.

«Xerojardinería» se refiere a un método de paisajismo que ahorra agua y aprovecha las condiciones específicas del terreno para maximizar el uso eficiente del agua. Los principios de la xerojardinería son:

1. Minimizar el césped de estación fría.

2. Reducir las áreas de césped con canteros cubiertos con mantillo.

3. Enmendar el suelo con materia orgánica.

4. Zonifica o agrupa las plantas según sus necesidades de agua, suelo y sol.

5. Riego por zonas según necesidades hídricas de las plantas.

6. Mantener el paisaje para reducir el uso de agua por parte de las malezas y promover el crecimiento saludable de las plantas.

“ Paisaje cero ” se refiere a un diseño de sitio que consiste en materiales naturales o artificiales, como roca, que no se ajardinan con césped, arbustos, plantas perennes, anuales, árboles ni cubiertas vegetales vivas. Los paisajes cero , el mantillo y las cubiertas vegetales muertas que no se plantan no se consideran cobertura paisajística. (Ordenanza 2061 §2 (Exh . A), 2021)

17.25.020 Finalidad.

A. Estas normas tienen como objetivo: apoyar el objetivo de vivienda de la Ciudad de un uso más eficiente del suelo residencial urbano; apoyar el desarrollo de diversos tipos de viviendas de acuerdo con el Análisis de Necesidades de Vivienda del Plan Integral; aumentar la variedad de tipos de viviendas disponibles para los hogares; brindar oportunidades para pequeñas unidades de vivienda dentro de los vecindarios existentes; aumentar las oportunidades de propiedad de vivienda; y brindar oportunidades para un desarrollo de relleno creativo y de alta calidad que sea compatible con los vecindarios existentes.

B. Las normas de este código tienen como objetivo abarcar las normas de desarrollo de zonificación para viviendas de clase media en un capítulo unificado. Se incluyen gráficos del código para complementar y aclarar las normas escritas. (Ordenanza 2061 §2 (Exh . A), 2021)

17.25.030 Aplicabilidad.

A. Cuando se permitan desarrollos de vivienda de clase media , se permitirán por derecho propio, sujetos a las normas que se indican a continuación. Los desarrollos que no cumplan con las restricciones de ubicación, distribución o tamaño estarán sujetos a las normas de uso y zonificación aplicables, así como a los procedimientos de revisión de los Títulos 16 y 17 de

HRMC .

B. Los promotores pueden optar por que las solicitudes para el desarrollo de viviendas de clase media se tramiten como acciones administrativas, sujetas a los procedimientos establecidos en el Capítulo 17.09 de la HRMC (Ordenanza 2061 §2 [Exh . A], 2021).

17.25.040 Relación con otras regulaciones.

A. *Conflictos.* En caso de conflicto entre este capítulo y otras normas de zonificación o división territorial, prevalecerán las normas de este código . Las normas que se enumeran a continuación son las normas de desarrollo y diseño aplicables a las viviendas de clase media . Las normas de desarrollo de la zona base en cuanto a tamaño de lote, altura, retranqueo, patios, cobertura de lote, estacionamiento y normas de diseño del Título 17 de HRMC no son aplicables a las viviendas de clase media sujetas a estas normas.

B. *Otras normas aplicables.* Los desarrollos y edificios diseñados y construidos bajo este código deberán cumplir con las restricciones establecidas para las Tierras Protegidas por Objetivos, incluyendo las regulaciones sobre riesgos ambientales, tierras silvestres, ribereñas, humedales y llanuras aluviales, las Normas de Ingeniería de Hood River (HRES) y los Códigos de Construcción de Oregón. Este código no está diseñado para otorgar excepciones de objetivos o diseño, ni exenciones de las regulaciones locales, del condado, estatales o federales. Cuando se apliquen regulaciones de protección de objetivos, el desarrollo deberá seguir las regulaciones y los procesos de notificación correspondientes para garantizar el cumplimiento normativo.
(Ordenanza 2061 §2 (Exh . A), 2021)

17.25.050 Excepciones y variaciones.

A. Las solicitudes de exención de los requisitos de este capítulo están sujetas a los criterios de aprobación del Capítulo 17.18 del HRMC . Las excepciones a las normas de obras públicas se tramitarán de acuerdo con el HRMC, las normas de ingeniería y la ingeniería municipal.
(Ordenanza 2061 §2 (Anexo A), 2021)

17.25.060 Opciones y procedimientos de división de tierras.

A. de viviendas intermedias pueden crearse como una subdivisión o partición; como un

condominio (de conformidad con el Capítulo 100 de ORS y el Capítulo 17.16 de HRMC); o como unidades de alquiler o venderse como interés indiviso en el desarrollo.

B. Una subdivisión, partición o retramo deberá revisarse y aprobarse simultáneamente con el desarrollo de viviendas de clase media para crear las servidumbres, lotes y parcelas que conformarán el desarrollo del sitio. Los solicitantes deberán presentar planos de ingeniería y subdivisión como parte de la solicitud. La subdivisión o partición podrá revisarse como una división de terrenos acelerada. Como alternativa, el solicitante podrá solicitar que sus planos de división de terrenos y desarrollo del sitio se revisen de acuerdo con las normas del Título 16 de HRMC y se tramiten de acuerdo con el Capítulo 17.09 de HRMC .

C. de viviendas intermedias que cumplen con los estándares de este capítulo están exentos de los requisitos de tamaño de lote individual, ancho de frente y estándares dimensionales como se describe en el Capítulo 17.03 de HRMC , pero deben cumplir con los estándares del sitio de construcción que se enumeran en este capítulo.

D. Se deberán proporcionar servidumbres de acceso y servicios públicos para garantizar los derechos de acceso y servicios públicos para todas las unidades de tierra dentro del desarrollo (todas las que no tengan frente a una calle pública) y para proporcionar circulación de vehículos, servicios públicos y peatones a través del sitio.

E. *Convenios, Condiciones y Restricciones.* Cuando se incluyan servicios públicos, terrenos e instalaciones comunes en una urbanización, las urbanizaciones de viviendas de clase media y casas de campo requerirán un conjunto de condiciones, convenios y restricciones (CC&R) para abordar el mantenimiento de los espacios abiertos comunes y otros asuntos. Antes de la aprobación final del plano catastral y la emisión de un permiso de desarrollo o construcción para cualquier estructura, se revisarán los CC&R y, si son aprobados por la Ciudad, se registrarán en el Condado de Hood River. Los CC&R deben incluir las siguientes disposiciones:

1. La creación de una asociación de propietarios u otro acuerdo de mantenimiento que contemplará el mantenimiento de todas las áreas comunes en el desarrollo de viviendas.

2. La superficie total en pies cuadrados de cada unidad de vivienda intermedia no podrá aumentarse durante la vigencia de la misma ni durante la vigencia de las normas de vivienda intermedia si no se puede demostrar el cumplimiento de las normas vigentes o las aprobaciones de desarrollo del sitio. (Ordenanza 2061 §2 (Exh . A), 2021)

17.25.070 Normas de desarrollo.

A. Área de sitio requerida por unidad de vivienda por zona.

Zona	R-1	R-2	R-3	C-1
Relación máxima unidad/área				
Viviendas de 800 pies cuadrados o menos	1 vivienda por cada 2,300 pies de área de sitio de construcción	1 vivienda por cada 1.250 pies cuadrados de área de sitio de construcción	1 vivienda por cada 1.250 pies cuadrados de área de sitio de construcción	1 vivienda por cada 1.250 pies cuadrados de área de sitio de construcción
Viviendas de 800 pies cuadrados o más	1 vivienda por cada 2500 pies de área de sitio de construcción	1 vivienda por cada 1.500 pies cuadrados de área de sitio de construcción	1 vivienda por cada 1.500 pies cuadrados de área de sitio de construcción	1 vivienda por cada 1.500 pies cuadrados de área de sitio de construcción
Tamaño mínimo del lote o parcela* Sitio	Sitio de 4,600 pies cuadrados N/A en lotes individuales	Sitio de 2,500 pies cuadrados N/A en lotes individuales	Sitio de 2,500 pies cuadrados N/A en lotes individuales	Sitio de 2,500 pies cuadrados N/A en lotes individuales
Unidades Mínimas por Desarrollo	2	2	2	2
Unidades máximas por desarrollo	6	8	12	12
Unidades máximas	2	4	4	4

Zona	R-1	R-2	R-3	C-1
por edificio				
Unidades máximas permitidas para la conversión de edificios existentes	4	4	4	4

B. Tipos de edificios permitidos según el Código de Vivienda Intermedia .

1. Dos configuraciones de unidades de vivienda (configuraciones adosadas y separadas).
2. Tres configuraciones de unidades de vivienda (configuraciones adosadas y separadas).
3. Cuatro configuraciones de unidades de vivienda (configuraciones adjuntas).
4. Configuración de grupo de cabañas (configuración independiente).
5. Conversión de vivienda unifamiliar.

C. *Patio de contención perimetral.* Salvo indicación contraria*, los patios de contención perimetral se medirán desde el perímetro exterior del terreno. El paisajismo de los patios de contención perimetral se realizará de acuerdo con el apartado (G) de esta sección; no se permitirán estructuras en los patios, a menos que se permita en el apartado (M) de esta sección, Obstrucciones Permitidas.

Zona de amortiguación de patios perimetrales del sitio requerida	Distancia mínima	Notas
Patio de contención de la calle pública	10 pies	Se medirá desde el derecho de paso, a menos que se requiera una servidumbre de paso de acera pública para realizar mejoras en el frente. En ese caso, se proporcionará un patio de protección de 3 metros (10 pies) desde el borde exterior de la acera hasta la calle.

Zona de amortiguación de patios perimetrales del sitio requerida	**Distancia mínima**	**Notas**
Patio de amortiguación del patio trasero	10 pies	El patio trasero es el que da al frente de la calle. En los lotes de esquina, el patio trasero puede estar frente a cualquiera de los dos frentes.
Patio trasero de amortiguación*	5/0	*Un proyecto que accede desde una sola entrada vehicular en el lateral del lote de esquina puede reducir su zona de amortiguamiento a 1,5 metros. Si la entrada vehicular es compartida con una propiedad adyacente , puede reducir su zona de amortiguamiento a 0. (Véase la Figura 2 a continuación)
Patio de amortiguación lateral interior**	5 pies	**6 pies en R-1
Patio de amortiguación del callejón	5 pies	
Patio de amortiguación del garaje desde una calle pública o privada	20 pies	Los garajes deberán mantener una distancia de 20 pies con respecto a una calle pública o privada.
Patio de amortiguación del garaje desde un callejón	5 pies	Los garajes deberán mantener un retiro de 5 pies del callejón.

D. Fachada y Servicios Públicos.

1. *Dedicaciones de calles públicas.* Los desarrollos de vivienda intermedia deberán cumplir con los estándares de la Ciudad para mejoras de frente, dedicaciones y soterramiento de servicios públicos.

2. *Se requiere conectividad vial y formación de manzanas. Para promover la circulación*

vehicular y peatonal eficiente en toda la ciudad, las parcelaciones y desarrollos urbanísticos para viviendas de clase media deberán generar manzanas completas delimitadas por una red de calles públicas y/o privadas, de acuerdo con las siguientes normas:

a. Longitud y perímetro de la manzana. La longitud y el perímetro máximos de la manzana no excederán los 600 pies de largo ni los 1600 pies de perímetro.

b. Excepción. Se podrán conceder excepciones a las normas anteriores cuando las manzanas estén divididas por uno o más senderos peatonales o ciclistas de al menos cinco pies de ancho, ubicados en una vía exclusiva o dentro de una servidumbre de acceso público.

3. *Mejoras en el frente de la calle.* Se diseñará y establecerá como parte de la aprobación del plano y del desarrollo del terreno. Salvo exención por parte del Ingeniero Municipal, se instalarán aceras públicas y árboles en las calles para cumplir con las normas de calles e ingeniería de Hood River . Donde no exista suficiente derecho de paso, se podrán instalar mejoras en las aceras y el paisajismo en las servidumbres públicas para cumplir con los requisitos de mejora de la fachada.

4. *Requisitos de Frente.* Los lotes individuales creados como parte de una subdivisión de desarrollo intermedio no están obligados a tener frente a una calle pública o privada. Sin embargo, el sitio de desarrollo deberá tener frente o acceso legal desde una calle pública o privada.

5. *Servicios Públicos.* Todos los lotes contarán con servicios individuales provenientes de una red de distribución pública o privada . Cualquier desviación de las normas municipales podrá ser aprobada por el Ingeniero Municipal. Todas las líneas de servicio que crucen la propiedad deberán ubicarse en una servidumbre de paso.

E. Aparcamiento.

1. Cada unidad de vivienda deberá contar con al menos una plaza de aparcamiento en el terreno, la cual podrá ubicarse dentro del retranqueo requerido en el jardín delantero y la zona de amortiguamiento. En las urbanizaciones de viviendas intermedias, el aparcamiento se ubicará en el terreno, en lotes individuales o en áreas comunes compartidas, e identificarse en el plano tentativo de subdivisión o en el plano del terreno.

Las plazas de aparcamiento deberán tener unas dimensiones mínimas de 2,7 x 5,4 metros.

2. Las plazas de estacionamiento pueden ubicarse dentro de un garaje adjunto o independiente a la unidad. Se permiten garajes compartidos, pero no pueden contener más de cuatro plazas de estacionamiento, no pueden estar adjuntos a una vivienda independiente y no deben exceder los 5,5 metros (18 pies) de altura total, según lo indicado en el inciso (J) de esta sección.

3. Se deberá proporcionar un espacio de almacenamiento para bicicletas y se mostrará en el plano del sitio para cada unidad.

F. Accesos, Circulación, Caminos de Entrada y Accesos.

4. *Acceso a la entrada vehicular.* Las entradas vehiculares deben cumplir con lo siguiente:

a. El ancho total del camino de acceso a una vivienda intermedia no puede exceder los 14 pies por frente, medido en la línea de propiedad, a menos que sea necesario para acceso público o de emergencia (Figura 1).

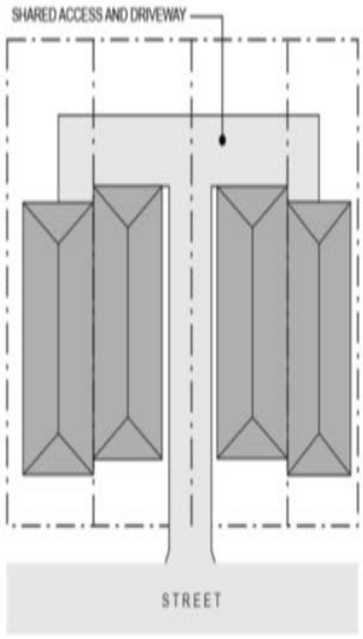


Figura 1

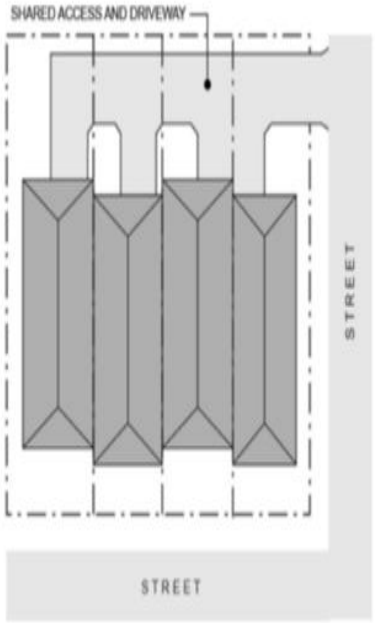


Figura 2

b. Los accesos de entrada para vehículos deben cumplir con los estándares de espaciado de entradas para vehículos de Hood River.

c. Los lotes o parcelas deberán acceder por la calle con menor clasificación.

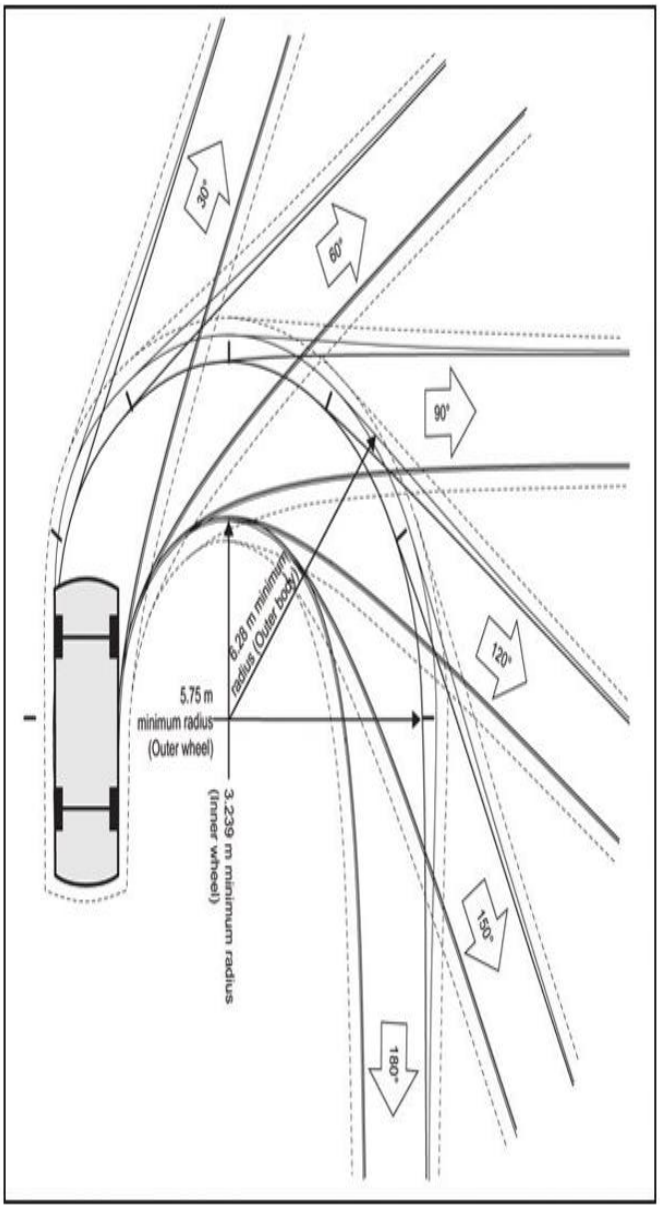
d. Cuando un proyecto de vivienda intermedia colinda con un callejón, el acceso debe realizarse desde dicho callejón. Si se requiere acceso al callejón, se podrá permitir un segundo punto de acceso desde un frente a la calle adyacente.

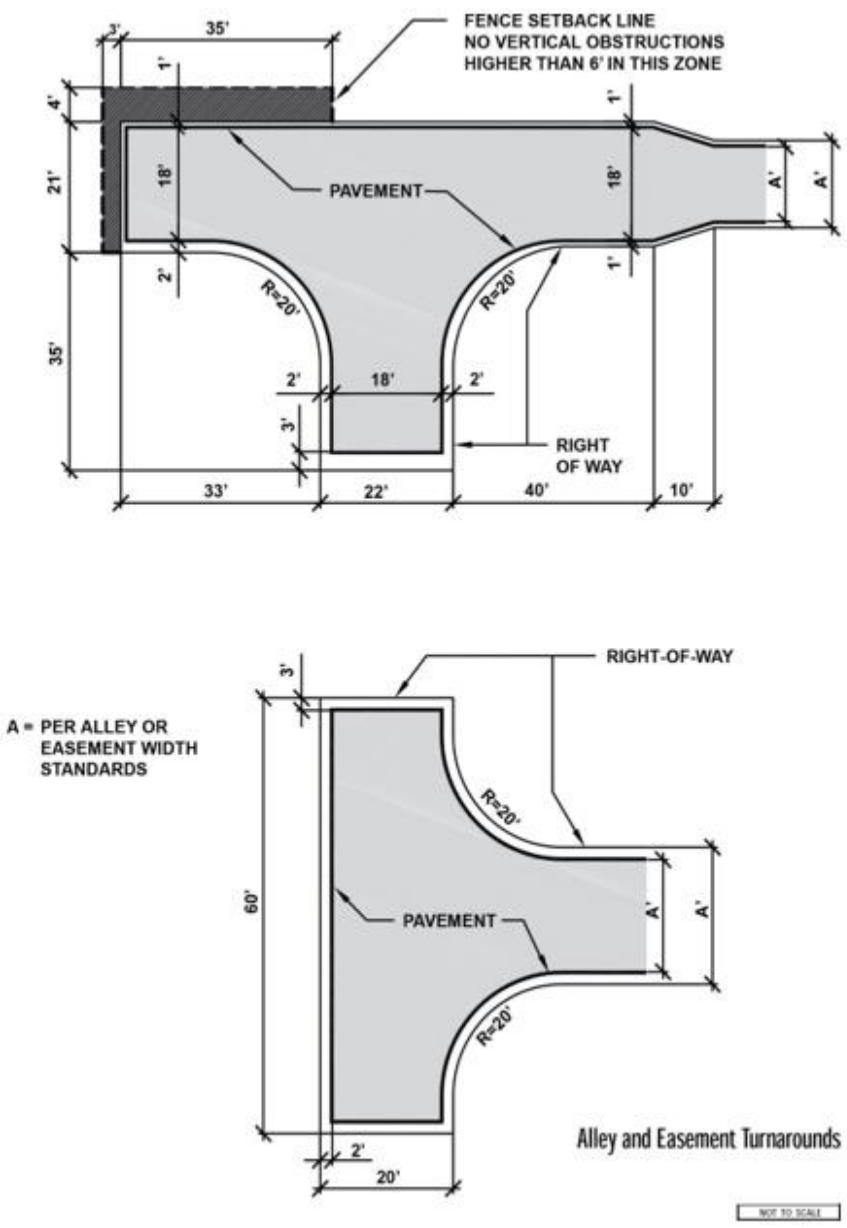
e. Sólo se permite un único acceso de acceso por frente de obra.

f. Un proyecto de vivienda de nivel medio con terreno esquinero deberá tener acceso desde un callejón o una entrada vehicular única en el lateral del terreno esquinero (Figura 2). Cuando se requiera acceso desde un callejón, se podrá permitir un segundo acceso desde un frente a la calle adyacente.

g. Se requerirá un radio de giro mínimo en la entrada vehicular de 10 pies de radio interior y 18 pies de radio exterior para las áreas de estacionamiento y garajes.

h.


30°
60°
90°
120°
150°
180°
6.28 m minimum radius (Outer body)
5.75 m minimum radius (Outer wheel)
3.239 m minimum radius (Inner wheel)



G. Aguas pluviales, desarrollo de bajo impacto, paisajismo y preservación de árboles.

1. Aguas pluviales y desarrollo de bajo impacto.

a. Se recomienda, pero no es obligatorio, que los desarrollos incluyan espacios abiertos y características paisajísticas como un componente de las técnicas de desarrollo de bajo impacto de aguas pluviales del proyecto, incluida la filtración natural y la infiltración de aguas pluviales en el sitio.

b. Se fomentan técnicas de desarrollo de bajo impacto para la gestión de aguas pluviales siempre que sea posible. Estas técnicas pueden incluir el uso de superficies sólidas porosas en áreas de estacionamiento y aceras, la canalización de los desagües de los techos y la escorrentía de los estacionamientos hacia arriates, techos verdes o verdes, y barriles de lluvia.

c. Las superficies impermeables deben ubicarse para maximizar la infiltración de las aguas pluviales. Se recomienda a los promotores que agrupen las viviendas y ubiquen las zonas de aparcamiento para preservar los espacios abiertos contiguos, permanentemente sin urbanizar, y la vegetación autóctona.

d. Cuando haya vegetación, se podrán permitir elementos de aguas pluviales de bajo impacto como área paisajística requerida.

2. Paisajismo. El terreno para desarrollo de vivienda de nivel medio deberá cumplir con las siguientes normas paisajísticas:

Zona	**R-1**	**R-2**	**R-3**	**C-1**
Porcentaje de área de paisaje	40%	35%	30%	30%

a. Todo sitio para proyecto sde vivienda intermedia deberá proporcionar una cantidad mínima de área y cobertura de paisaje como se describe a continuación.

b. Todo sitio de proyecto sde vivienda intermedia deberá proporcionar una cantidad mínima de plantaciones paisajísticas como se describe a continuación.

Patio de amortiguación perimetral del sitio requerido	**Distancia**	**Requisitos de plantación**
Patio de contención de la calle pública	10 pies	Un árbol de calle de un solo tronco de 2 pulgadas de calibre y cinco arbustos por cada 30 pies de frente. Las plantas de árboles de calle en el frente requeridas pueden contabilizarse para cumplir con esta disposición.

Patio de amortiguación perimetral del sitio requerido	**Distancia**	**Requisitos de plantación**
Notas		* Si no se desarrollan aceras ni zonas verdes con árboles en el derecho de paso, los árboles requeridos se pueden plantar en el patio de protección de la calle delantera dentro de una servidumbre pública.
Patio de amortiguación trasero* (donde se utiliza el acceso trasero y se elimina el amortiguador, no se requerirá plantación)	10 pies	*1 árbol de calibre 2 pulgadas y 5 arbustos de 5 galones por cada 30 pies.
Patio de amortiguación lateral interior**	5 pies **6 pies R-1	1 árbol de calibre 2 pulgadas y 5 arbustos de 5 galones por cada 50 pies.
Patio de amortiguación del callejón	5 pies	Ninguno
Notas		*El área de amortiguamiento del paisaje puede ubicarse adyacente al derecho de paso del callejón o como un patio mínimo de 5 pies entre el estacionamiento cargado del callejón y el sitio.
		#El calibrador se deberá medir a 12 pulgadas por encima del cepellón.
Preservación de árboles		Los árboles existentes preservados como parte del desarrollo se acreditarán pulgada por pulgada para el requisito de plantación de árboles en el perímetro (no en el frente de la calle).

3. Circulación Peatonal Interna.

a. El desarrollo incluirá senderos peatonales para la circulación interna del terreno. El ancho mínimo de los senderos peatonales será de cuatro pies (1.2 metros). Los senderos deben conectar cada unidad con las servidumbres de paso adyacentes. Estos senderos deben figurar en el plano de subdivisión o del terreno y formar parte de las áreas/terrenos comunes. Las aceras públicas y los senderos peatonales internos podrán contabilizarse para los requisitos de paisajismo.

H. Restricciones de tamaño de la unidad de vivienda (método de medición).

1. *Superficie máxima construida.* La superficie máxima por vivienda es de 111,5 m² (1200 pies cuadrados). Se permitirá una superficie adicional de hasta 27,5 m² (300 pies cuadrados) para un garaje anexo.

2. El tamaño de una vivienda no podrá superar la superficie máxima, a menos que el plano de obra y el plano de subdivisión puedan modificarse y cumplan con todas las normas de paisajismo y edificación aplicables. Se establecerá una restricción en la escritura de la propiedad, notificando a los futuros propietarios sobre dicha restricción.

I. Orientación y separación de edificios.

1. *Separación interior de edificios.* Una urbanización intermedia puede incluir unidades adosadas y no adosadas. Con excepción de las adosadas, deberá haber una separación mínima de seis pies entre las paredes exteriores de las unidades de vivienda. Todas las unidades, incluyendo los edificios auxiliares (p. ej., cochera, garaje, cobertizo, casa común, sala multiusos), deberán cumplir con los requisitos del código de construcción y contra incendios en cuanto a separación de las estructuras residenciales.

2. La fachada de una vivienda es la que comprende la puerta de entrada principal y el porche delantero. Esta fachada debe estar orientada a la vía pública. Si una unidad no colinda con una vía pública, debe estar orientada a un espacio abierto o a una vía peatonal interna.

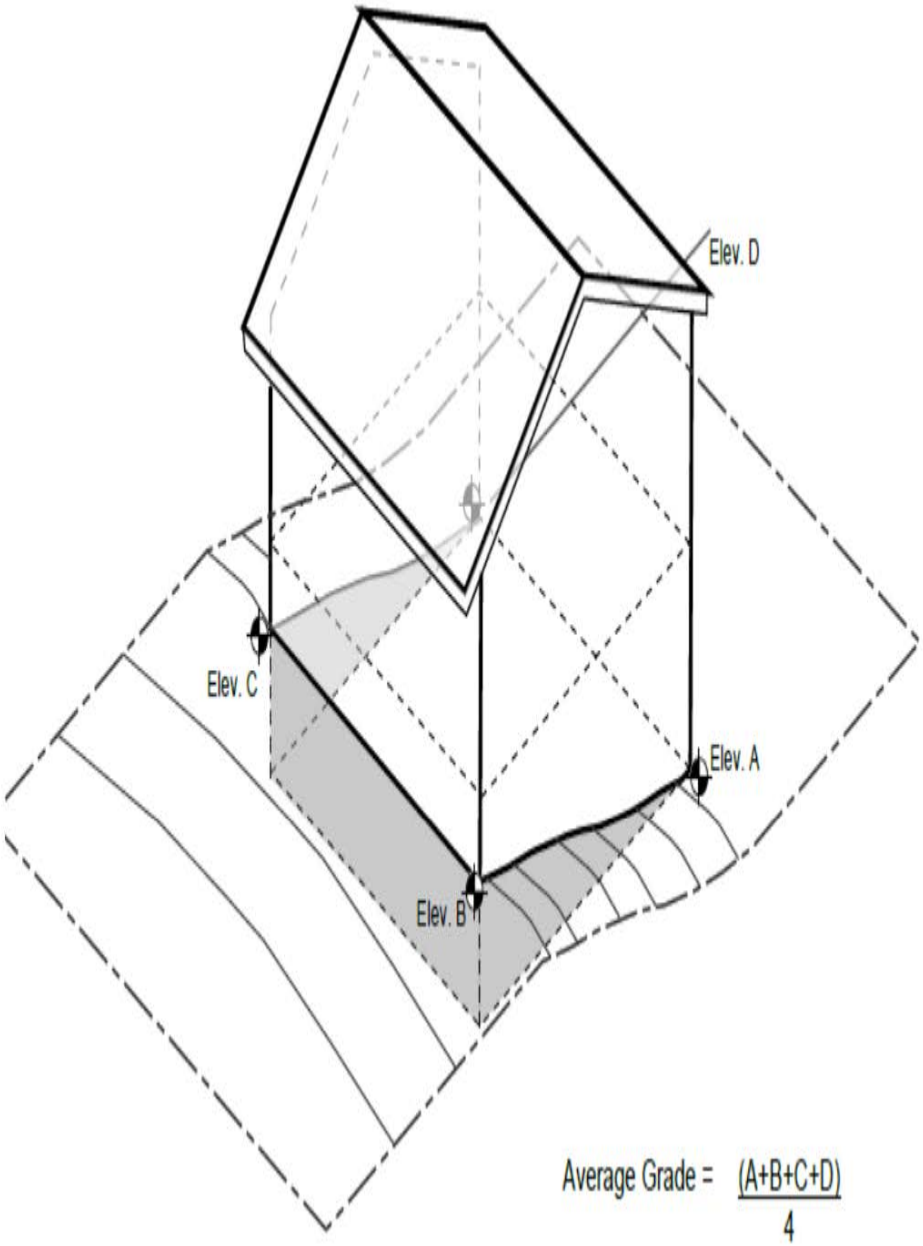
J. Impactos de altura (método de medición) y límite y pendiente.

1. *Altura.* La altura de las edificaciones de todas las viviendas deberá cumplir con las siguientes restricciones y límites:

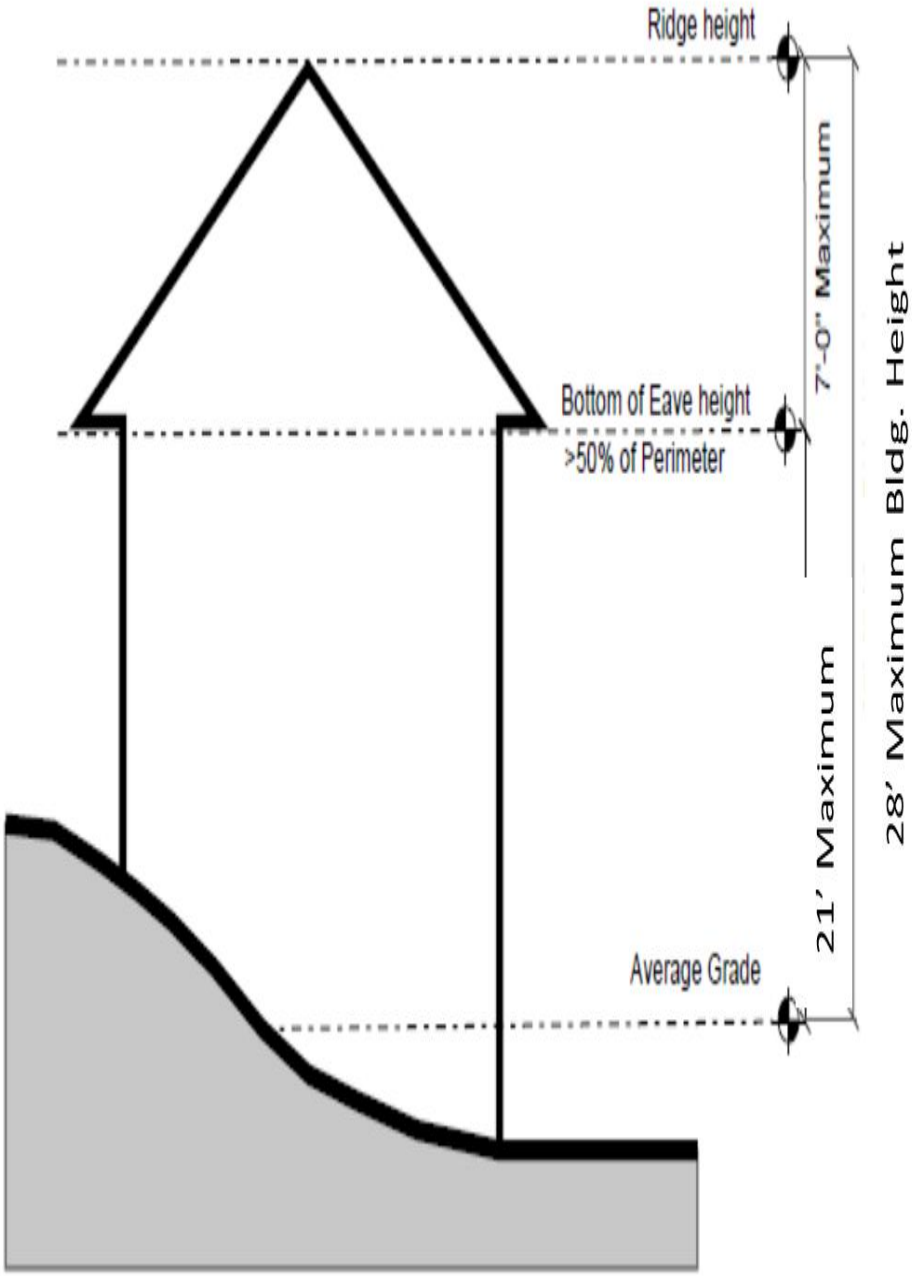
a. ~~*Building Height*~~*Pitched roofs**altura* , medidos desde la pendiente promedio del perímetro del edificio, como se muestra a continuación.

b. ~~*Building Height*~~*Shed roofs**altura* , medidos desde el nivel promedio del perímetro del edificio, como se muestra a continuación.

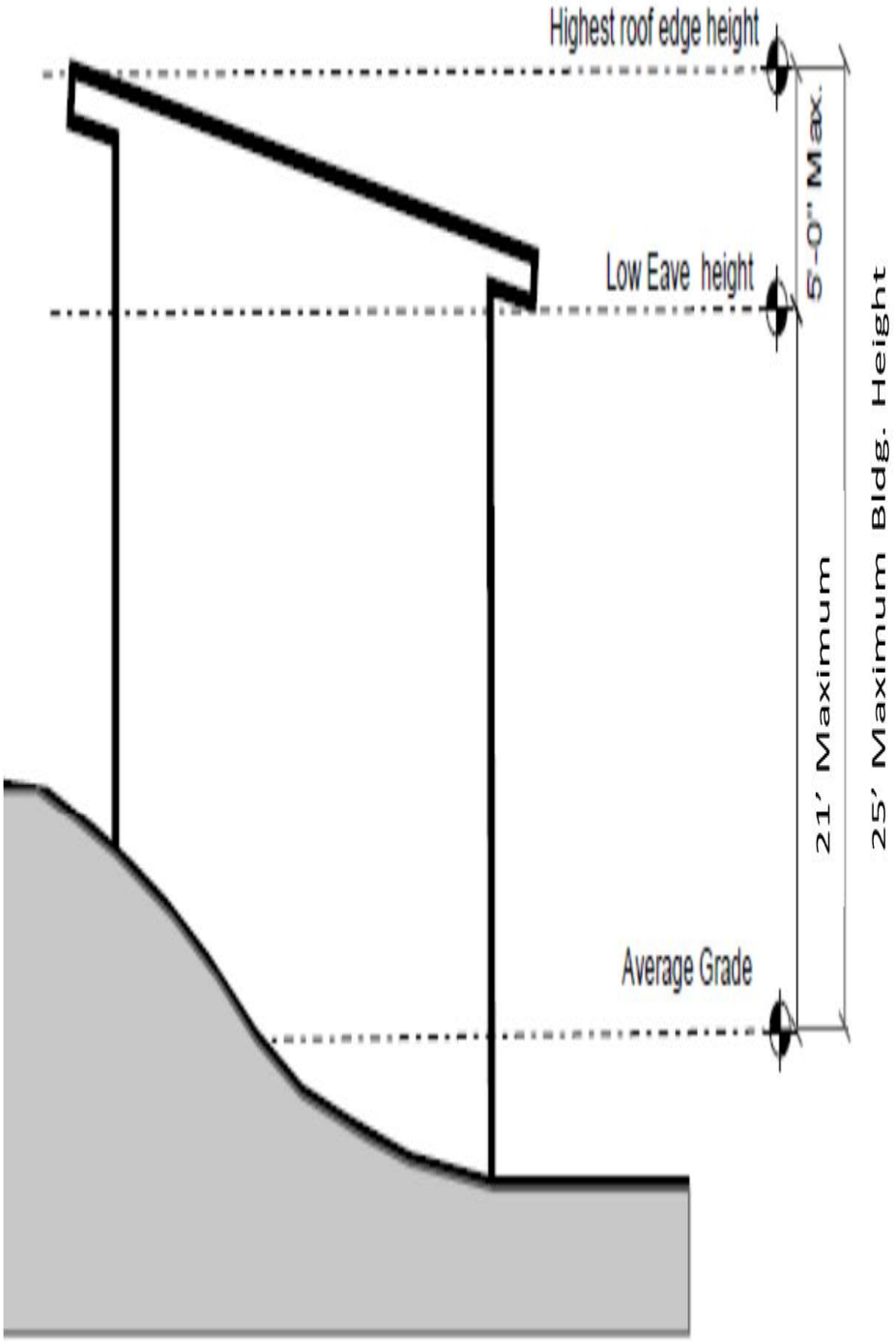
c. ~~*Building Height*~~*Flat roofs**altura* , medidos desde el nivel promedio del perímetro del edificio, como se muestra a continuación.



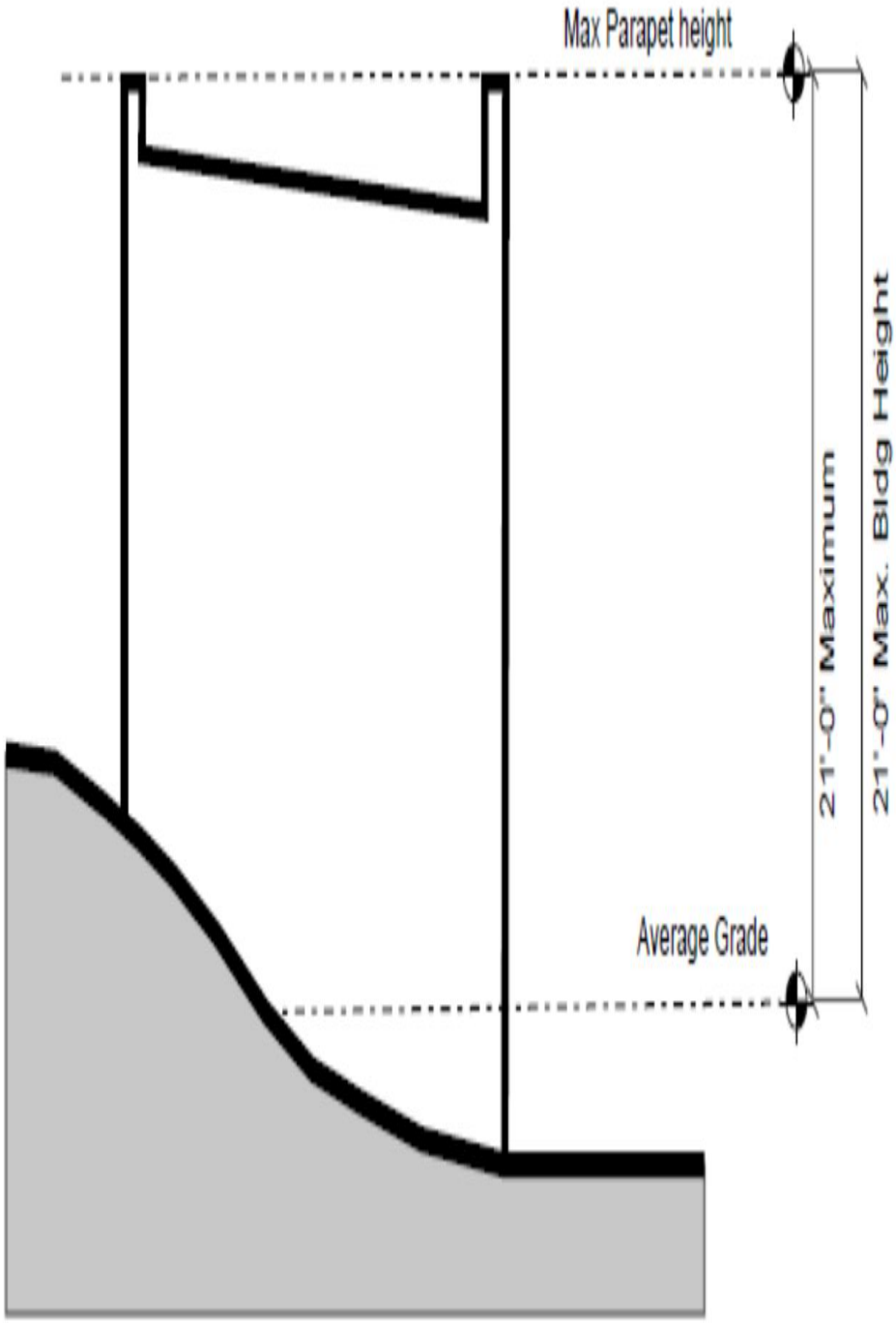
Método de cálculo de la pendiente promedio: perímetro del edificio



Cálculo de la altura del edificio: techo inclinado



Cálculo de la altura del edificio: techo inclinado



Cálculo de la altura del edificio: techo plano

K. Arquitectura requerida.

1. Las unidades deberán evitar paredes ciegas incluyendo al menos uno de los siguientes:

a. Cambios en el material del revestimiento exterior.

b. Ventanales con una profundidad mínima de dos pies y un ancho mínimo de cinco pies.

c. Aleros de 15 pulgadas o más.

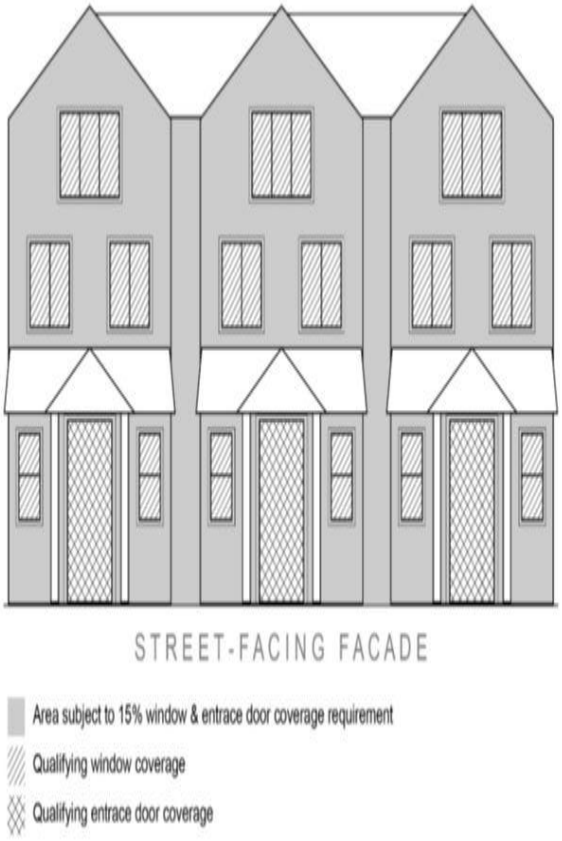


Figura 3

2. Las ventanas y puertas deben ocupar al menos el 15 % del área de la fachada en las fachadas orientadas a una vía pública o un espacio abierto común. Las fachadas separadas del límite de la calle por una vivienda independiente están exentas de cumplir con esta norma (Figura 3).

3. Las elevaciones de muros que excedan los 20 pies de altura en cualquier punto deberán incluir una ruptura de muro o plano de al menos dos pies de profundidad y seis pies de ancho por cada 20 pies de longitud de elevación.

4. *Porches delanteros.* Cada unidad de vivienda deberá contar con un porche y, si colinda con una vía pública , deberá contar con un porche con vista a la vía pública. El porche está diseñado para funcionar como una estancia exterior que extiende el espacio habitable de las unidades hacia el área semipública entre la unidad y el espacio abierto o la servidumbre de paso. Los porches delanteros deberán incluir lo siguiente:

a. a. La profundidad mínima del porche será de cinco pies.

b. b. La puerta de entrada de la vivienda debe dar al porche.

L. *Obstáculos permitidos.* Se permite lo siguiente en las zonas de contención de los patios:

1. Equipos de aire acondicionado a menos de cuatro pies de altura.

2. Se permitirá que los caminos de acceso de 14 pies de ancho o menos crucen perpendicularmente al retranqueo del patio delantero.

3. Los aleros, chimeneas y canaletas pueden sobresalir 15 pulgadas hacia patios de protección y áreas de separación de edificios .

4. Cercas de cuatro pies o menos de altura, medidas desde el nivel del suelo.

5. Astas de bandera y luces de menos de 15 pies.

6. Instalaciones y servidumbres de acceso público.

7. Servicios públicos y privados.

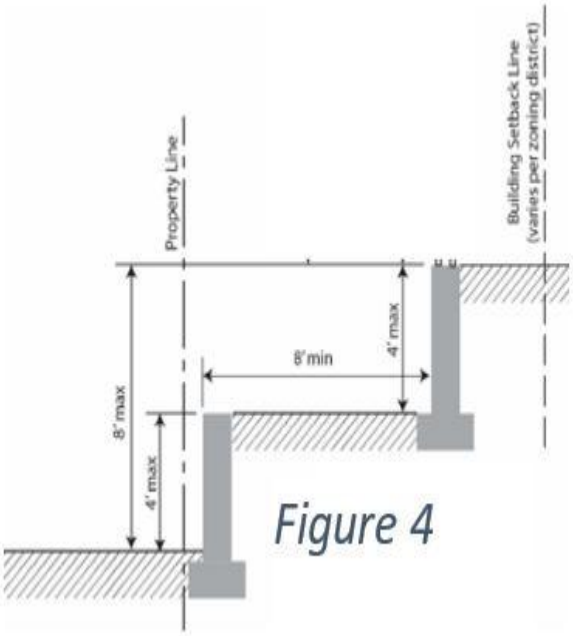


Figure 4

8. Muros de contención de menos de cuatro pies de altura. Si hay más de un muro de contención dentro del retranqueo, la distancia entre cada muro debe ser igual a la altura de ambos, y el área entre los muros debe estar ajardinada (Figura 4).

9. Aceras de cuatro pies o menos de ancho. El límite de invasión será de 15 pulgadas dentro de un patio de contención lateral.

10. Recintos para basura (solo en el patio trasero).

11. Espacios de estacionamiento en el patio delantero según la subsección (E)(1) de esta sección.

M. Vallas.

1. Las cercas se deben mostrar en los planos de las viviendas intermedias . La altura de la cerca está limitada a 1,2 metros (4 pies) en las áreas interiores adyacentes a espacios abiertos, en los retranqueos de los patios delanteros y laterales que colindan con una calle pública, y entre unidades. Las cercas perimetrales que se encuentran fuera de los patios interiores laterales y traseros de la urbanización y que no colindan con el frente a la calle pueden tener hasta 1,8 metros (6 pies) de altura, excepto según lo restringido por el Capítulo 17.04 de HRMC , Visión Clara en Intersecciones.

2. Las cercas de alambre están prohibidas.

N. Edificios accesorios, edificios comunes, estructuras existentes no conformes y unidades de vivienda accesorias.

1. *Edificios Auxiliares y Comunes.* Se podrá permitir la construcción de un edificio auxiliar comunitario para uso de los residentes de la urbanización como parte de una urbanización intermedia . Los edificios auxiliares o comunes no podrán estar adosados a las viviendas, deberán cumplir con las normas de separación del código de construcción y no deberán interferir con las áreas verdes requeridas.

2. *Viviendas existentes.* Se permitirá que una vivienda unifamiliar existente, construida antes de la fecha de entrada en vigor de este código, que no cumpla con las normas de este capítulo, permanezca como parte de un desarrollo de vivienda de nivel medio . Las viviendas existentes que no cumplan con las normas se incluirán en las normas de densidad máxima permitida y estacionamiento. Se permitirá que los accesos a las viviendas existentes permanezcan cuando se incluyan como parte de un desarrollo de vivienda de nivel medio.

3. *Viviendas existentes.* Una vivienda unifamiliar existente, construida antes de la fecha de entrada en vigor de este código, que no cumpla con las normas de este capítulo, podrá ser reconvertida para permitir la densidad permitida o cuatro unidades, lo que sea menor, siempre que la vivienda cumpla con los requisitos de construcción, incendios y estacionamiento. Una vivienda existente no podrá ser reconvertida ni alterada de manera que aumente la inconformidad con este capítulo. Las entradas para vehículos y el estacionamiento existentes podrán conservarse.

4. *Unidades de Vivienda Complementarias.* No se permiten nuevas unidades de vivienda complementarias (ADU) en desarrollos de vivienda de nivel medio , excepto que una ADU existente que sea complementaria a una estructura unifamiliar existente no conforme pueda contabilizarse como una unidad si la propiedad se desarrolla conforme a las disposiciones de este capítulo.

5. de vivienda media construidas bajo las disposiciones de este capítulo y ubicadas en la zona C-1 no se autorizarán como alquileres a corto plazo, a menos que cumplan con todas las disposiciones de la licencia y sean la residencia principal del propietario. (Ordenanza 2061 §2 (Exh . A), 2021)

2.3.250 Vendedores ambulantes de comida

A. *Intención.* El propósito de este reglamento es permitir la presencia de carritos de comida y bebida durante todo el año, mientras que los establecimientos de comida y bebida están autorizados sin restricciones.

B. *Aplicabilidad.* Las disposiciones de esta sección se aplican a los carritos de comida y bebida utilizados en la preparación o venta de alimentos y bebidas al público en general . No se permiten los carritos de comida con servicio en el auto según esta sección. Los carritos deben ser unidades móviles, pero no se les permite operar desde un vehículo motorizado. Un ejemplo de unidad móvil que cumple con esta norma incluye un remolque modificado para la venta de alimentos (pero no un camión de comida ni una casa rodante). Los carritos de comida y bebida utilizados en eventos temporales de tres días o menos no están sujetos a las restricciones para vehículos motorizados, pero sí a los requisitos de la Sección 17.74.60 para un uso temporal .

C. *Se requiere permiso.*

1. Los carritos de comida y bebidas deben obtener una aprobación de uso de la tierra y una licencia comercial de la ciudad de Sandy antes de operar.

2. La revisión inicial del permiso para una ubicación de carrito de comida deberá seguir un procedimiento de revisión Tipo II según los requisitos del Capítulo 17.18.

D. *Requisitos de presentación para la ubicación de puestos de comida.* La solicitud de permiso para la operación de uno o más puestos de comida en propiedad privada deberá presentarse en los formularios proporcionados por la Ciudad e incluir los siguientes documentos:

1. Una Solicitud de Uso General de Tierras completa y tarifa de solicitud.

2. Listado y etiquetas de correo para propietarios de propiedades dentro de un radio de 300 pies de la propiedad en cuestión.

3. Plano del sitio dibujado a escala que incluye:

a. Dimensiones del sitio.

b. Relación del sitio con propiedades adyacentes, calles, callejones, estructuras, servicios públicos y vías de drenaje.

c. Número y ubicación de carritos de comida en el sitio.

d. Metros cuadrados individuales de todos los carritos de comida.

e. Espacios libres para rutas peatonales accesibles.

f. Tamaño, ubicación y espacios libres de las áreas de asientos para los clientes.

g. Circulación vehicular y puntos de acceso.

h. Zonas de estacionamiento, maniobras y carga.

i. Ubicación y elevación de diseño de todas las estructuras.

j. Ubicación y especificación de áreas ajardinadas.

k. Ubicación y especificaciones de las plataformas para carritos de comida.

l. Ubicación y diseño de vallas y muros.

m. Número y ubicación de áreas de basura y reciclaje.

n. Ubicación y tipo de almacenamiento auxiliar.

4. Cercanía a baño y permiso escrito, si aplica.

5. Plan de disposición final de aguas residuales y aguas grises.

6. Plano de iluminación exterior indicando ubicación, tamaño, altura, diseño típico, material, color y método de iluminación.

7. Cualquier información adicional que pueda requerir el Director para evaluar adecuadamente el plan de sitio propuesto.

8. El Director podrá eximir cualquiera de los requisitos anteriores cuando determine que la información requerida no es necesaria para evaluar adecuadamente la propuesta.

E. *Requisitos de presentación para carritos de comida individuales* . La solicitud de permiso para operar un carrito de comida en propiedad privada deberá presentarse en los formularios proporcionados por la Ciudad e incluir los siguientes documentos:

1. Una solicitud de permiso de carrito de comida completa y la tarifa de solicitud.

2. Licencia comercial y tarifa de la ciudad de Sandy.

3. Fotografías o elevaciones arquitectónicas del carrito de comida propuesto.

4. Verificación por escrito de que el carrito de comida ha sido inspeccionado y cumple con las regulaciones de salud del condado aplicables y las regulaciones de OLCC, según sea necesario.

5. Verificación escrita de que el carrito de comida ha sido inspeccionado y aprobado por el Jefe de Bomberos.

F. *Normas para carritos de comida y bebida.* Se revisará la solicitud de un carrito de comida y bebida para verificar su cumplimiento con las siguientes normas:

Ubicación y diseño.

1. No se permiten usos en carritos de comida en drive-thru.

2. Los carros no deben exceder los 20 pies de largo, sin incluir el enganche del remolque, ni tener más de 200 pies cuadrados.

3. Todos los carritos deberán colocarse sobre una superficie pavimentada, como hormigón, asfalto, adoquines u otro material aprobado, excepto grava. Si se añade una nueva superficie pavimentada a un terreno para acomodar un carrito, el área de estacionamiento deberá cumplir con las normas de diseño de estacionamiento aplicables, contenidas en el Capítulo 17.98.

4. Los carros deberán estar ubicados al menos a tres pies de la vía pública o de la parte trasera de la acera, lo que proporcione la mayor distancia desde la vía pública.

5. Los carros deberán estar ubicados al menos a cinco pies de distancia de otros carros.

6. Los carros no deben ubicarse a menos de 25 pies de la entrada de un camino de entrada activo, medido en todas las direcciones desde donde el camino de entrada ingresa al sitio en el borde del derecho de paso de la calle.

7. Los carros no deben ocupar carriles contra incendios ni pasillos necesarios para la circulación de vehículos o el acceso de vehículos de bomberos o emergencias y deben estabilizarse según lo aprobado por el Jefe de Bomberos.

8. Las ventanillas de atención al cliente deberán estar ubicadas al menos a cinco pies de distancia de un pasillo de conducción activo utilizado por automóviles.

9. Los carros no deberán ocupar pasos peatonales ni áreas de jardinería requeridas.

10. Los carritos no podrán ocupar el estacionamiento necesario para cumplir con los requisitos mínimos de estacionamiento para vehículos y bicicletas según el Capítulo 17.98. Obstruir el acceso de vehículos a los espacios de estacionamiento se considerará ocupación.

11. Cada carrito de comida deberá proporcionar un mínimo de un espacio de estacionamiento pavimentado fuera de la calle para uso de los empleados o proporcionar prueba de permiso por escrito de un negocio adyacente o propietario de una propiedad dentro de un cuarto de milla del sitio en cuestión que permita al operador del carrito de comida compartir las instalaciones de estacionamiento, a menos que esté exento de acuerdo con la Sección 17.98.20 (A)(1).

12. Las superficies exteriores de todos los carros deberán estar limpias y sin abolladuras, óxido, pintura descascarada ni deterioro, y las ventanas no deberán estar agrietadas ni rotas. Se prohíben los colores fluorescentes y muy reflectantes.

13. Cada carrito deberá proporcionar un toldo para resguardar a los clientes con una distancia mínima de siete pies entre el suelo y el toldo.

14. Los toldos no deberán tener rasgaduras, moho ni soportes rotos o que no funcionen y deberán estar anclados de forma segura.

15. Los carros deberán limitar el efecto visual de los accesorios no utilizados por los clientes, incluidos, entre otros, tanques, barriles, etc., cubriéndolos con una cerca que oscurezca el sitio o con jardinería, o conteniéndolos dentro de un pequeño cobertizo de almacenamiento.

16. Todas las áreas para sentarse deberán estar ubicadas en la propiedad en cuestión al menos a diez pies de un carrito de comida y las áreas para sentarse deberán estar separadas de las áreas de estacionamiento por una cerca o barrera aprobada.

17. La señalización deberá cumplir con el Capítulo 15.32 del Código de Señalización. Se permite una señal en forma de A por carrito.

18. Se deberá proporcionar almacenamiento auxiliar en el sitio cuando haya cuatro o más carritos de comida. La estructura para el almacenamiento auxiliar deberá cumplir con el Capítulo 17.90, Normas de Diseño.

Seguridad contra incendios.

19. Los carros deberán cumplir con los requisitos del Código contra incendios con respecto a las distancias de otras estructuras o materiales combustibles.

20. Cualquier equipo de cocina que produzca humo o vapores cargados de grasa deberá estar equipado con un sistema de extinción de incendios aprobado y un sistema de escape que cumpla con todos los estándares de equipos y rendimiento que se encuentran en la NFPA o según lo aprobado por el Jefe de Bomberos.

21. Se requieren extintores de incendios apropiados aprobados por el Jefe de Bomberos.

22. Los tanques de propano deben almacenarse y manipularse adecuadamente, y deben ubicarse al menos a 3 metros de distancia de vegetación combustible y basureros, y a 6 metros de una posible fuente de ignición. Los tanques de propano deben permanecer al aire libre y estar asegurados contra caídas. Los sistemas de gas LP en carros deben estar certificados conforme a la norma NFPA 58 por una empresa autorizada con experiencia en instalación, inspección y mantenimiento de sistemas de gas LP.

23. Los carritos no deberán tener ningún espacio interior disponible para los clientes.

Salud y Saneamiento.

24. Se proporcionarán contenedores para basura y reciclaje en ingeel establecimiento, los cuales deberán vaciarse y mantenerse en buen estado. eingSe proporcionará un contenedor por cada carrito de comida. Si el operador del carrito de comida propone una zona de asientos común, se deberá proporcionar al menos un contenedor para basura y un eingcontenedor para reciclaje en dicha zona.

25. Se proporcionarán baños con lavamanos para empleados y clientes. El baño puede estar en el establecimiento o a menos de 400 metros o cinco minutos a pie (por ejemplo, en un negocio vecino) y debe estar disponible durante el horario de atención del carrito. Si el baño no está en el establecimiento, el operador del carrito de comida deberá

presentar una autorización por escrito de un negocio o propiedad adyacente donde se encuentre el establecimiento.

26. Los sitios que contengan más de un carrito de comida deberán proporcionar una instalación de baño en el lugar.

27. Las aguas residuales y grises se eliminarán adecuadamente, sin dañar el medio ambiente ni la infraestructura municipal. Un plan de eliminación aprobado deberá detallar los métodos de almacenamiento y eliminación, y cumplir con los requisitos del Título 13 del Código Municipal de Sandy.

28. los carritos de comida con todos los servicios incluidos ;, es decir, con agua, electricidad y eliminación de residuos propios, sin ninguna consideración adicional sobre servicios públicos, más allá del proceso de permisos y la aprobación del plano del sitio descritos aquí. Los carritos de comida que requieren una fuente de agua, electricidad o un punto de eliminación de residuos solo se permiten si el Director ha aprobado los planos del sitio que muestran un acceso seguro y la ubicación de los servicios mencionados . Dichos servicios pueden estar sujetos a todos los permisos de construcción aplicables y a los requisitos de la Tarifa de Desarrollo del Sistema.

G. *Condiciones de la Decisión sobre el Uso del Suelo.* Además de nombrar al propietario del inmueble como titular del permiso y demás información que se considere pertinente, la decisión sobre el uso del suelo deberá contener las siguientes condiciones mínimas.

1. Requisitos de decisión sobre el uso del suelo para los carritos de comida individuales:

a. Una licencia comercial aprobada por la ciudad de Sandy.

b. El permiso expedido será personal y no transferible. El titular será responsable del cumplimiento de todas las condiciones de la aprobación.

c. El permiso está limitado específicamente al área aprobada o modificada por el Director.

2. Requisitos para propiedades que contengan uno o más carritos de comida :

a. La propiedad que contenga uno o más carritos de comida y todos los artículos que se coloquen en ellos deberá mantenerse en condiciones seguras, limpias y ordenadas en todo momento . Solo se podrán almacenar en la propiedad los artículos autorizados por

la decisión de uso del suelo e indicados en el plano del sitio.

3. Requisitos adicionales de licencia: Todos los carritos de comida móviles deben contar con la licencia correspondiente y estar aprobados para operar en ~~Clackamas~~ Hood River el condado como carritos de comida móviles de Clase I a IV. Además, cada carrito de comida podrá ser inspeccionado por el Jefe de Bomberos según lo requiera. Todos los carritos de comida están sujetos a todas las regulaciones municipales, del condado y estatales aplicables. El propietario de la propiedad deberá asegurarse de que cada carrito de comida ubicado en el sitio en cuestión cumpla con estas regulaciones.

H. Negación, Revocación o Suspensión del Permiso.

1. Un permiso de carrito de comida estará sujeto a revocación por parte del Director si se descubre que la solicitud incluye información falsa o si no se han cumplido o no se mantienen las condiciones de aprobación.

2. Los carritos de comida que no hayan estado en uso durante más de 30 días se considerarán obsoletos y deberán retirarse de la propiedad privada en la que se encuentren.

3. Los carritos de comida que no hayan estado en uso durante más de 60 días se considerarán abandonados y deberán retirarse de acuerdo con las normas contra molestias descritas en el Título 8 del Código Municipal de Sandy.

4. No se puede volver a presentar una solicitud para un carrito de comida que haya sido denegada o revocada dentro de un año a partir de la fecha de la acción del Director, excepto que el Director puede programar una audiencia ante el Concejo Municipal si hay nueva evidencia o un cambio en las circunstancias.

Capítulo 2.4 – Zonas de superposición y planes de áreas específicas

2.4.010 Propósito

[Borrador del propósito general y la intención de las zonas de superposición.]

2.4.020 Aplicabilidad

[Reservado para la aplicabilidad de zonas de superposición; relación entre zonas base y superposiciones, etc.]

Zonas de superposición

2.4.030 Zona de superposición de peligros ambientales

La Zona de Peligro Ambiental es una zona superpuesta que designa áreas cuyo desarrollo puede resultar peligroso.

A. Usos permitidos.

1. Aquellos permitidos en la designación de la zona subyacente, siempre que el desarrollo propuesto haya sido revisado y aprobado por un ingeniero o arquitecto colegiado competente. Se deberán cumplir todos los requisitos y normas de la designación de la zona subyacente. Además, los terrenos que se determinen no aptos para el desarrollo podrán utilizarse para el cálculo de las asignaciones de densidad.

2. Las áreas designadas como zonas de riesgo de inundación por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA) pueden desarrollarse únicamente de acuerdo con los estándares del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. para áreas de riesgo de inundación.

2.4.040 Zona de superposición de recursos naturales

17.22.010 Requisitos para los humedales.

A. *Propósito e intención.* El propósito de esta sección es proteger y restaurar los humedales y las múltiples funciones y beneficios sociales y ambientales que estas áreas brindan a los propietarios, a la comunidad y a la cuenca hidrográfica. Este requisito se basa en el principio de "puerto seguro", según se define en las Reglas Administrativas de Oregón 660-23-0100(4)(b) . Específicamente, el propósito y la intención son :

1. Proteger el hábitat de los peces y otras formas de vida acuática.

2. Proteger el hábitat de la vida silvestre,

3. Proteger la calidad del agua para el uso humano y la vida acuática,

4. Controlar la erosión y limitar la sedimentación,

5. Reducir los efectos de las inundaciones,

6. Proporcionar un “derecho de paso” para el arroyo a fin de facilitar la migración lateral del canal y proteger el arroyo y las propiedades adyacentes.

7. Brindar oportunidades de recreación y educación,

8. Proteger los espacios abiertos y

9. Minimizar el impacto económico para los propietarios afectados.

El objetivo de esta sección es alcanzar estos objetivos modificando la ubicación, pero no la intensidad del desarrollo urbanístico, siempre que sea posible. Los requisitos para humedales restringen el relleno, la nivelación, la excavación y la remoción de vegetación en humedales significativos para su protección, y limitan la construcción de nuevas estructuras en humedales significativos de Hood River. Esta sección proporciona procedimientos para corregir errores cartográficos y para otorgar una exención para parcelas sin terreno edificable mediante la aplicación de esta sección.

B. *Definiciones.* Las siguientes palabras y frases, a menos que el contexto indique lo contrario, tendrán el significado que se les atribuye en esta sección.

1. FUNCIONES Y VALORES. Las funciones se refieren a las funciones ambientales que desempeñan los humedales y las zonas de amortiguamiento, incluyendo, entre otras, la protección y mejora de la calidad del agua, el hábitat para peces y fauna silvestre, y el almacenamiento de inundaciones. Los valores se refieren a las cualidades que se atribuyen a un humedal, como las oportunidades educativas y recreativas, los espacios abiertos y las cualidades estéticas.

2. RESTAURACIÓN significa rehabilitar un área de humedal previamente drenada o degradada proporcionándole hidrología de humedal, eliminando material de relleno, restaurando la vegetación nativa u otros medios para restablecer las características del humedal.

3. HUMEDAL significa un área que está inundada o saturada por aguas superficiales o subterráneas con una frecuencia y duración suficientes para sustentar, y que en circunstancias normales sustenta, una prevalencia de vegetación típicamente adaptada para la vida en condiciones de suelo saturado.

4. DELIMINACIÓN DE HUMEDALES significa una determinación de la presencia de humedales por parte de un profesional calificado que incluye marcar los límites de los humedales en el terreno y/o en un mapa detallado preparado mediante un estudio topográfico profesional o métodos precisos similares.

C. Requisitos para todos los humedales.

1. *Cumplimiento de las regulaciones estatales y federales.* Todas las actividades que se realicen total o parcialmente dentro de humedales están sujetas a los requisitos de permisos de la División de Tierras Estatales, según la Ley de Remoción y Relleno, y a los requisitos de permisos del Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos, según la Sección 404 de la Ley de Agua Limpia. En caso de discrepancia entre las regulaciones locales, estatales o federales, se aplicarán las más restrictivas.

2. *Notificación requerida sobre la división de tierras estatales.*

a. La Ciudad deberá notificar a la División de Tierras Estatales, al solicitante y al propietario registrado, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la aceptación de cualquier solicitud completa para las siguientes actividades que se realicen total o parcialmente dentro de áreas identificadas como humedales en el Inventario de

Humedales Locales o dentro de veinticinco (25) pies de dichas áreas:

1. Subdivisiones;

2. Permisos de construcción para nuevas estructuras;

3. Otros permisos y aprobaciones de desarrollo que permiten la alteración física del terreno que implica excavación y nivelación, incluidos los permisos para remoción o relleno , o ambos, o desarrollo en llanuras aluviales y vías de inundación;

4. Permisos de uso condicional y variaciones que implican alteraciones físicas del terreno o la construcción de nuevas estructuras; y

5. Aprobaciones de desarrollo de unidades planificadas.

b. Esta sección no se aplica si se ha emitido un permiso de la División de Tierras Estatales para la actividad propuesta.

c. La aprobación por parte de la Ciudad de cualquier actividad descrita en esta sección deberá incluir una de las siguientes declaraciones de aviso:

1. Emisión de un permiso según ORS 196.600 a 196.905 por parte de la División de Tierras Estatales requerida para el proyecto antes de que se realice cualquier alteración física dentro de los humedales;

2. Aviso de la División de Tierras Estatales de que no se requiere permiso; o

3. Aviso de la División de Tierras Estatales de que no se requiere permiso hasta que se presenten propuestas específicas para eliminar, rellenar o alterar los humedales.

4. Si la división de tierras estatales no responde a ningún aviso proporcionado en virtud de esta sección dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación, la aprobación de la ciudad puede emitirse con un aviso escrito al solicitante y al propietario registrado de que la acción propuesta puede requerir permisos estatales o federales.

5. La Ciudad puede emitir aprobación local para parcelas identificadas como o que incluyen humedales en el Inventario de Humedales Locales luego de proporcionar al solicitante y al propietario registrado de la parcela afectada un aviso escrito de la posible presencia de humedales y la posible necesidad de permisos estatales y federales y proporcionar a la División de Tierras Estatales una copia de la notificación del mapa del

plan integral o de las modificaciones del mapa de zonificación para propiedades específicas.

D. *Procedimientos para la Identificación de Humedales Significativos.* Las normas de esta sección se aplican a los humedales identificados y mapeados como significativos en el Inventario Local de Humedales de Hood River, ubicados en la Ciudad y el Área de Crecimiento Urbano. La determinación de la significancia se basa en los criterios establecidos en las Reglas Administrativas de Oregón 141-86-0300 a 0350 , adoptadas por la División de Tierras Estatales (DSL). Esta sección se aplica a los humedales dentro de los límites de la ciudad de Hood River, así como a los humedales fuera de los límites de la ciudad y dentro del límite de crecimiento urbano tras la anexión de dichos terrenos.

Los humedales identificados en el Inventario de humedales locales de Hood River se muestran en mapas que pueden no tener una precisión específica del sitio.

1. La División de Tierras Estatales es el árbitro final de la presencia y los límites de los humedales.

2. Los límites precisos de los humedales pueden variar con respecto a los que se muestran en el mapa del Inventario Local de Humedales de Hood River. Para cualquier proyecto de desarrollo que afecte a un humedal significativo o que se encuentre a menos de siete metros (25 pies) de un humedal significativo, el solicitante deberá realizar una demarcación del humedal y presentarla a la División de Tierras Estatales para su revisión y aprobación. El límite más preciso obtenido mediante una demarcación de humedal aprobada por la DSL se utilizará para la revisión y el desarrollo, y podrá identificarse, cartografiarse y utilizarse para dicha revisión y desarrollo sin modificar el mapa del Inventario Local de Humedales de Hood River.

3. Los propietarios que crean que los humedales han sido mapeados incorrectamente en sus propiedades pueden solicitar correcciones al mapa enviando una verificación escrita de la División de Tierras Estatales que confirme que no hay humedales en la propiedad o que contiene la ubicación correcta de los humedales.

E. Requisitos de uso de la tierra y permisos para humedales importantes.

1. *Usos permitidos.* Los siguientes usos están permitidos dentro de humedales importantes. Se deben obtener los permisos estatales y/o federales correspondientes.

a. Actividades de recreación pasiva y gestión de tierras que no requieren estructuras, como observación de aves, piragüismo, caminatas por la naturaleza, estudios topográficos, delimitación de humedales o monitoreo de humedales.

b. Pescar o cazar de acuerdo con las leyes estatales, locales y federales.

c. Usos educativos o de investigación.

d. Construcción de senderos permeables, pasarelas y plataformas de observación, quioscos de información y señalización de senderos.

e. Restauración de humedales y vías fluviales.

f. Eliminación de vegetación no autóctona.

g. Eliminación de árboles que representen un peligro para la vida o las estructuras.

h. Cortar el césped para cumplir con los requisitos de prevención de incendios locales o estatales.

i. Plantación o replantación con especies vegetales nativas.

j. Mantenimiento de canales para mantener el transporte de aguas pluviales y la capacidad de control de inundaciones, según lo requieran las políticas locales, las regulaciones estatales y federales o los acuerdos intergubernamentales.

k. Reparaciones de emergencia realizadas por la Ciudad u otras agencias públicas para proteger vidas y propiedades.

l. Mitigación compensatoria requerida por permiso estatal o federal. Retirada de material de relleno o cualquier residuo que infrinja las regulaciones locales, estatales o federales.

m. Mantenimiento de estructuras existentes dentro de la huella existente de la estructura.

n. Construcción de salidas de descarga para aguas pluviales o residuales tratadas.

2. *Usos prohibidos.* Dentro de los humedales de importancia local, las siguientes prácticas están prohibidas a menos que estén específicamente autorizadas por una exención:

a. Nuevo desarrollo o ampliación de desarrollo existente.

b. Colocación de material de relleno , nivelación o excavación.

c. Construcción de carreteras.

d. Construcción de instalaciones de gestión o tratamiento de aguas pluviales o residuales.

e. Construcción de nuevos campos de drenaje séptico .

f. Canalización o enderezamiento de vías de drenaje naturales.

g. Almacenamiento o uso de materiales peligrosos o tóxicos.

h. Limpieza de árboles y matorrales con equipos motorizados que incluyen, entre otros, motosierras y excavadoras.

F. *Procedimiento.* Cualquier decisión del Ayuntamiento sobre una solicitud de uso del suelo relativa a los requisitos de protección de humedales aquí establecidos podrá ser apelada ante la Comisión de Planificación y el Ayuntamiento, de conformidad con el Título 17 .

G. *Varianzas.*

1. En caso de que el propietario considere que la aplicación de esta ordenanza supone una dificultad o impide la construcción de un lote o parcela existente, podrá solicitar una exención. Para obtenerla , se requieren hallazgos que cumplan todos los criterios siguientes:

a. El desarrollo propuesto requiere una desviación de los requisitos del Corredor Ribereño; y

b. La aplicación de los requisitos de esta ordenanza sin una variación impediría cualquier uso económico razonable de la propiedad.

c. La variación solicitada es la variación mínima que aliviaría la dificultad.

2. Las solicitudes de variación se procesarán como una acción administrativa según la sección 17.09.030 .

3. Una variación concedida bajo esta sección es para una variación de la aplicación estricta

de las disposiciones de esta sección únicamente.

17.22.020 Requisitos para los corredores ribereños.

A. *Propósito e intención.* El propósito de esta sección es proteger y restaurar los cuerpos de agua y sus áreas ribereñas asociadas, con el fin de proteger y restaurar las múltiples funciones y beneficios sociales y ambientales que estas áreas brindan a los propietarios, las comunidades y la cuenca hidrográfica. Los requisitos para los corredores ribereños se basan en el enfoque de "puerto seguro", tal como se define en las Reglas Administrativas de Oregón 660-23-0090(5) y (8) . Específicamente, esta sección tiene por objeto :

1. Proteger el hábitat de los peces y otras formas de vida acuática.

2. Proteger el hábitat de la vida silvestre,

3. Proteger la calidad del agua para el uso humano y la vida acuática,

4. Proteger los humedales asociados,

5. Controlar la erosión y limitar la sedimentación,

6. Promover la recarga de acuíferos superficiales,

7. Proporcionar un “derecho de paso” para el arroyo a fin de facilitar la migración lateral del canal y proteger el arroyo y las propiedades adyacentes.

8. Reducir los efectos de las inundaciones,

9. Proteger el espacio abierto;

10. Reservar espacio para instalaciones de gestión de aguas pluviales, otros servicios públicos y parques lineales, y

11. Minimizar el impacto económico para los propietarios afectados.

La intención es alcanzar estos objetivos modificando la ubicación, pero no la intensidad del desarrollo, siempre que sea posible. Los requisitos excluyen las nuevas estructuras en las zonas de amortiguamiento establecidas alrededor de ríos, arroyos y otros cuerpos de agua en Hood River , y también prohíben la remoción de vegetación u otras alteraciones en estas zonas

de amortiguamiento, dando preferencia a la vegetación nativa. En los casos en que el establecimiento de zonas de amortiguamiento genere dificultades para los propietarios, esta sección establece un procedimiento para solicitar una exención. En circunstancias limitadas, se permitirán cambios en el ancho de la zona de amortiguamiento, siempre que se compensen con medidas de restauración o mitigación adecuadas, según lo estipulado en esta sección.

El área de relleno del río Columbia que se aborda en el análisis de ESEE y que se muestra en el mapa de la zona costera de relleno del río Columbia está exenta de la sección de corredores ribereños de este capítulo.

B. *Definiciones.* Las siguientes palabras y frases, a menos que el contexto indique lo contrario, tendrán el significado que se les atribuye en esta sección:

NIVEL DE DESBORDAMIENTO significa la elevación a la cual el agua desborda los márgenes naturales de arroyos u otras aguas y comienza a inundar áreas de tierras altas. Las características físicas que indican la elevación incluyen una línea natural clara impresa en la orilla, un cambio de vegetación de tierras altas (p. ej., roble, abeto Douglas) a suelo desnudo o sustrato, un cambio en la vegetación de tierras altas (p. ej., roble, abeto) a acuática (p. ej., sauces, juncos), un cambio de textura del sedimento deposicional o cambios en el carácter del suelo (p. ej., de suelos de tierras altas a arena, arena y guijarros, guijarros y grava), ausencia de residuos finos (agujas, hojas, conos, semillas), la presencia de hojarasca o escombros transportados por el agua, hojas manchadas por el agua o líneas de agua en los troncos de los árboles. En ausencia de evidencia física, la elevación de inundación del intervalo de recurrencia de dos años puede usarse para aproximar el nivel de desbordamiento .

HÁBITAT DE PECES O ZONA DE PRODUCCIÓN DE PECES significa aquellas áreas de las cuales dependen los peces para satisfacer sus necesidades de desove, crianza, suministro de alimentos y migración.

SUPERFICIE IMPERMEABLE significa cualquier material que reduce y previene la absorción de aguas pluviales en terrenos previamente no desarrollados.

ARROYO INTERMITENTE significa cualquier arroyo que fluye durante una parte de cada año y que proporciona áreas de desove, crianza o producción de alimentos para peces de consumo humano y de caza (OAR 141-085-0010)

CÉSPED se refiere a césped o materiales similares mantenidos como cobertura vegetal de

menos de 15 cm de altura. A efectos de esta ordenanza, el césped no se considera vegetación nativa, independientemente de la especie utilizada.

MANTENIMIENTO significa la reparación o el mantenimiento periódico de una estructura para conservar su función original. El mantenimiento no incluye ninguna modificación que altere el carácter o el alcance, ni aumente el impacto negativo en el corredor ribereño. El mantenimiento no incluye la reconstrucción.

MITIGACIÓN significa tomar una (1) o más de las siguientes acciones enumeradas en orden de prioridad:

1. Evitar el impacto por completo al no realizar una determinada acción de desarrollo o partes de esa acción;

2. Minimizar los impactos limitando el grado o magnitud de las acciones de desarrollo y su implementación;

3. Rectificar el impacto mediante la reparación, rehabilitación o restauración del medio ambiente afectado;

4. Reducir o eliminar el impacto a lo largo del tiempo mediante operaciones de preservación y mantenimiento durante la vida de la acción de desarrollo, monitoreando y tomando medidas correctivas apropiadas;

5. Compensar el impacto reemplazando o proporcionando recursos o entornos sustitutos comparables.

VEGETACIÓN NATIVA se refiere a las especies vegetales autóctonas de Hood River. En el Apéndice se incluye una lista de especies vegetales autóctonas.

PÉRDIDA NETA significa una pérdida permanente del área o función del corredor ribereño como resultado de una acción de desarrollo a pesar de que se hayan tomado medidas de mitigación.

NO CONFORME se refiere a una estructura o uso que no se ajusta a las normas de esta ordenanza, pero que ha existido de forma continua desde antes de su adopción hasta la fecha actual. Los usos no conformes no se consideran infracciones y, por lo general, se permite su continuidad, aunque se pueden regular las ampliaciones, reconstrucciones o mejoras sustanciales.

ZONA RIBEREÑA significa el área adyacente a un río, arroyo, lago o estanque que consiste en el área de transición de un ecosistema acuático a un ecosistema terrestre.

CORREDOR RIBEREÑO significa las áreas de agua, el hábitat de los peces, las áreas ribereñas adyacentes y los humedales dentro del límite del corredor ribereño.

ARROYO significa un canal que transporta agua superficial que fluye y que fue creado naturalmente por procesos geológicos e hidrológicos, incluidos los canales que serían naturales si no fuera por perturbaciones causadas por el hombre (por ejemplo, arroyos canalizados, desviados o entubados, o aguas embalsadas), incluidos los arroyos perennes y los arroyos intermitentes con canales definidos, y excluidos los canales de irrigación y drenaje creados por el hombre.

BORDE DE ARROYO O ESTANQUE significa elevación del nivel de orilla llena .

ESTRUCTURA: Un edificio u otra mejora importante que se construye, se construye o se instala, sin incluir mejoras menores, como cercas, postes de servicios públicos, mástiles de bandera o componentes del sistema de riego, que no están habitualmente regulados a través de ordenanzas de zonificación.

CIMA DEL BORDE se refiere a la discontinuidad del talud entre el terraplén y el terreno circundante (definiciones de la División de Tierras Estatales y Agua). Si la cima del terraplén no está despejada, se debe posponer hasta la etapa de llenado del terraplén .

ÁREA DE AGUA significa el área entre las orillas de un lago, estanque, río o arroyo intermitente perenne o con peces, excluyendo los estanques agrícolas artificiales.

HUMEDAL significa un área que está inundada o saturada por aguas superficiales o subterráneas con una frecuencia y duración suficientes para sustentar, y que en circunstancias normales sustenta, una prevalencia de vegetación típicamente adaptada para la vida en condiciones de suelo saturado.

C. Procedimientos para la Identificación de Corredores Ribereños Significativos. El inventario de corredores ribereños incluido en el Plan Integral incluye mapas de los mismos y especifica las zonas acuáticas con presencia de peces.

La información del inventario sobre la presencia y el uso de peces en las aguas puede quedar obsoleta con el tiempo o puede aparecer nueva información. En todos los casos, se utilizará la

información más actualizada disponible sobre la presencia y el uso de peces del Departamento de Pesca y Vida Silvestre de Oregón para identificar los corredores ribereños sujetos a los requisitos de esta sección. Con base en la clasificación contenida en este inventario, se establecerán los siguientes corredores ribereños significativos:

1. A lo largo de todos los ríos, arroyos y otras aguas con peces y un caudal medio anual superior a 1.000 pies cúbicos por segundo (cfs), el límite del corredor ribereño será de setenta y cinco (75) pies desde la parte superior del banco; es decir, el río Columbia y el río Hood.

2. A lo largo de todos los lagos y arroyos con peces cuyo caudal anual promedio sea inferior a 1000 pies cúbicos por segundo , el límite del corredor ribereño deberá estar a 50 pies desde la parte superior del banco; es decir, Indian Creek y Phelps Creek.

3. Isla Wells en su totalidad.

4. En cualquier ubicación especificada en un permiso de uso condicional como mitigación para el desarrollo permitido en un corredor ribereño significativo.

5. Solo para la zona de puerto seguro, la distancia al límite del corredor ribereño a lo largo del río Columbia se medirá desde la elevación total de la laguna de setenta y siete (77) pies. Para todas las demás aguas, la distancia al límite del corredor ribereño se medirá desde el borde del arroyo o laguna, excepto que la isla Wells esté incluida en su totalidad dentro del límite del corredor ribereño. La distancia se medirá en todos los casos horizontalmente.

6. Los corredores ribereños significativos identificados en el Plan Integral se muestran en mapas que podrían no ser precisos para cada sitio. Los propietarios que consideren que los mapas son erróneos o que sus propiedades se encuentran fuera del corredor ribereño significativo representado pueden solicitar una revisión del sitio por parte del personal de planificación municipal. El personal municipal puede corregir el mapa o solicitar que el propietario presente un levantamiento topográfico, realizado por un topógrafo cualificado (agrimensor público), que muestre los límites correctos del corredor ribereño significativo. El levantamiento topográfico debe mostrar el borde del arroyo o estanque y los límites correspondientes del corredor ribereño significativo en un mapa base de parcela a escala.

D. Requisitos de uso del suelo.

1. Se prohíbe la alteración permanente de corredores ribereños significativos mediante nivelación o colocación de estructuras o superficies impermeables, excepto para los siguientes usos, siempre que estén diseñados para evitar y minimizar la intrusión en el corredor ribereño, no sean factibles otras opciones o ubicaciones y se obtengan todos los permisos estatales y/o federales aplicables:

a. Calles, caminos y puentes, excluidas las zonas de estacionamiento o almacenamiento.

b. Construcción de senderos permeables, pasarelas y plataformas de observación, quioscos de información y señalización de senderos.

c. Instalaciones de drenaje, servicios públicos y bombas de riego.

d. de tratamiento de aguas pluviales cuando están ubicados en partes severamente degradadas de corredores ribereños importantes y diseñados para mejorar la función general del recurso ribereño (por ejemplo, una zona de pasto o un humedal construido con una zona de amortiguación de vegetación nativa y que se encuentra dentro de un área previamente cultivada o despejada).

e. Usos relacionados con el agua y dependientes del agua (por ejemplo, rampa para embarcaciones, muelle de pesca).

f. Reemplazo de estructuras existentes con estructuras en la misma ubicación que no perturben la superficie adicional del corredor ribereño.

g. Las estructuras u otras alteraciones no conformes que existan total o parcialmente dentro de corredores ribereños significativos podrán ampliarse siempre que la ampliación no ocurra dentro del corredor ribereño significativo.

h. Los jardines , céspedes y plantaciones no autóctonas existentes dentro de corredores ribereños significativos podrán conservarse, pero no ampliarse dentro de dichos corredores. Las actividades de desarrollo en la propiedad no justificarán la sustitución de la zona ribereña por césped.

i. Las estructuras existentes de estabilización costera y control de inundaciones podrán mantenerse. Cualquier ampliación de las estructuras existentes o el desarrollo de nuevas estructuras deberán ser evaluados por el gobierno local y el personal de la agencia de recursos naturales correspondiente, por ejemplo, el Departamento de Pesca

y Vida Silvestre de Oregón, la División de Tierras Estatales, el Departamento de Calidad Ambiental y el Departamento de Recursos Hídricos. Dicha alteración del corredor ribereño significativo se aprobará únicamente si los métodos menos invasivos o no estructurales no satisfacen adecuadamente las necesidades de estabilización o control de inundaciones.

2. Se prohíbe la eliminación de vegetación ribereña en corredores ribereños importantes, excepto:

a. Eliminación de vegetación no autóctona y posterior reemplazo con especies nativas. La Ciudad de Hood River mantendrá una lista de especies nativas y no autóctonas. La vegetación de reemplazo cubrirá, como mínimo, el área de la que se eliminó y mantendrá o superará la densidad de la vegetación eliminada.

b. Retirada de vegetación necesaria para el desarrollo de usos hídricos aprobados o que dependan del agua. La retirada de vegetación se limitará al mínimo necesario para permitir el uso hídrico.

c. Eliminación de vegetación venenosa o nociva.

d. Los árboles en peligro de caída, que por lo tanto representen un riesgo para la vida o la propiedad, podrán ser removidos. Si no se crea ningún riesgo , se recomienda a los propietarios dque dejen los árboles, una vez talados, en el corredor ribereño.

e. Remoción incidental de vegetación asociada a actividades recreativas, educativas, de investigación científica y de reconocimiento de tierras.

3. Excepciones: Las siguientes actividades no están obligadas a cumplir con los estándares de esta sección si corresponde:

a. Prácticas agrícolas y ganaderas normales y aceptadas, distintas de edificios o estructuras, que se llevan a cabo en terrenos zonificados para uso agrícola exclusivo y que existen en el corredor ribereño protegido desde antes de la fecha de adopción de esta ordenanza.

b. Prácticas forestales comerciales reguladas por la Ley de Prácticas Forestales de Oregón.

E. *Exenciones.* En caso de que el propietario considere que la aplicación de esta sección supone

una dificultad o impide la construcción de un lote o parcela existente, podrá solicitar una exención. Para obtener una exención, se requieren hallazgos que cumplan los tres (3) criterios siguientes :

1. El desarrollo propuesto requiere una desviación de los requisitos del Corredor Ribereño; y

2. El estricto cumplimiento de los requisitos de esta sección y otras normas aplicables impediría de manera efectiva un uso de la parcela que razonablemente podría esperarse que ocurriera en la zona, y

3. Al propietario del inmueble se le negaría un derecho de propiedad sustancial del que disfrutan la mayoría de los propietarios de tierras de la zona.

F. *Cumplimiento de los requisitos estatales y federales.* Todas las actividades que se realicen total o parcialmente dentro de los corredores ribereños están sujetas a los requisitos aplicables de los permisos de la División de Tierras Estatales, según la Ley de Remoción y Relleno, y a los requisitos de los permisos del Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos, según la Sección 404 de la Ley de Agua Limpia. En caso de discrepancia entre las normativas locales, estatales o federales, se aplicarán las más restrictivas.

17.22.030 Área costera de relleno del río Columbia .

A. *Propósito.* El área ribereña de relleno del río Columbia y sus partes, identificadas en el mapa de la ribera de relleno del río Columbia, dentro de la ciudad de Hood River, constituyen valiosos recursos económicos, recreativos, paisajísticos y naturales para la comunidad. El área ribereña de relleno del río Columbia tiene como objetivo conservar y mejorar el valor de los recursos naturales de las áreas a lo largo del río Columbia y una parte del río Hood dentro de la ciudad mediante:

1. Conservar y restaurar el hábitat para la vida silvestre, los peces y otras formas de vida acuática;

2. Proteger y mejorar la calidad del agua para el uso humano y la vida acuática;

3. Control de la erosión;

4. Mejorar la coordinación entre la ciudad y las agencias con respecto a las actividades de

desarrollo cerca de las vías fluviales;

5. Promover un desarrollo que sea compatible con el propósito del área costera de relleno del río Columbia;

6. Promover la preservación y restauración de la vegetación ribereña nativa;

7. Conservar y proteger los valores de la propiedad; y

8. Fomentar el desarrollo, la preservación y la mejora del acceso público razonable a las principales vías fluviales para uso recreativo y disfrute visual.

9. Proteger el río Columbia y sus usuarios de los contaminantes de aguas pluviales que representan una amenaza para la salud y la seguridad de los usuarios.

B. *Aplicabilidad.* Las disposiciones de esta sección se aplican a todas las propiedades dentro de los límites del área ribereña del relleno del río Columbia en la ciudad de Hood River, según se identifica en el mapa del relleno del río Columbia. Muchas parcelas dentro del área ribereña del relleno del río Columbia se ven afectadas por más de una subzona. En este caso, las normas de desarrollo aplicables a cada subzona se aplicarán dentro de los límites de dicha subzona. Las normas de esta sección se aplicarán además de las normas aplicables a la zona subyacente. En caso de conflicto entre las normas de la subzona, se aplicará la norma más restrictiva.

C. *Usos permitidos.* Los siguientes usos están permitidos en la zona ribereña del relleno del río Columbia:

1. Actividades de mejora y restauración de recursos.

2. Divisiones de tierras, sujetas a los requisitos del Título 16 .

3. Eliminación de especies vegetales no nativas o invasoras.

4. Mantenimiento de carreteras existentes.

5. Procedimientos de emergencia temporales necesarios para la protección de la propiedad.

6. Medidas tomadas por la Ciudad para corregir o aliviar una molestia.

7. Descarga de aguas pluviales aprobada.

8. El césped existente dentro del área ribereña podrá mantenerse, pero no ampliarse al área de recursos.

9. Líneas de servicios públicos existentes.

10. Estructuras existentes que no cumplen con la normativa legal. La sustitución de estructuras que no cumplen con la normativa deberá cumplir con este título.

D. *Aprobación Ministerial y Administrativa.* Los siguientes usos están permitidos en el Área Costera de Relleno del Río Columbia, sujetos a la aprobación Ministerial o Administrativa, según corresponda según las circunstancias, incluyendo el cumplimiento de otras agencias de recursos naturales:

1. Reparación, mantenimiento y reemplazo de líneas de servicios públicos existentes.

2. Esgrima.

3. Eliminación de un árbol peligroso.

4. Mantenimiento de estructuras de estabilización de riberas y control de inundaciones.

5. Hallazgos y conclusiones del análisis ESEE: Los hallazgos y conclusiones del análisis ESEE, identificados en el análisis ESEE del Objetivo 5 de la ribera de Hood River, establecen excepciones específicas para cada sitio a las medidas de protección, basadas en usos conflictivos y en la mitigación de las consecuencias de su implementación. Los sitios son específicos del inventario y mapa ESEE del Objetivo 5 de la ribera de Hood River.

E. Los usos condicionales se realizarán de conformidad con la designación de zonificación de la parcela en cuestión.

F. *Usos prohibidos.*

1. Nuevo desarrollo en sitios y propiedades con recursos naturales importantes, excepto lo permitido en el Objetivo 5 de Hood River Waterfront.

2. Eliminación de vegetación nativa de las áreas de recursos identificadas en el Objetivo 5 ESEE de la zona costera de Hood River.

17.22.040 Infracciones.

Cualquier actividad dentro de un humedal significativo, corredor ribereño y ribera del río Columbia no autorizada por esta ordenanza constituye una infracción. Los infractores estarán sujetos a los procedimientos de cumplimiento establecidos en este título. Una infracción de esta ordenanza se considerará una infracción independiente por cada día que persista.

17.22.050 Conflictos.

Para proteger mejor las funciones y valores importantes de los humedales, el corredor ribereño y la ribera del río Columbia en caso de que los requisitos de esta sección entren en conflicto con otros requisitos de ordenanzas, la Ciudad aplicará los requisitos que mejor proporcionen la protección del recurso.

APÉNDICE LISTA DE PLANTAS NATIVAS

Lista de plantas de Portland (ciudad de Portland 1998) agregada por referencia.

http://www.portlandonline.com/planning/?&c=decfb&a=fjadj

2.4.060 Zona de superposición costera

El propósito de la Zona de Superposición Costera es: implementar un concepto de diseño para el lado oeste de Nichols Basin con el fin de crear un área recreativa activa con instalaciones recreativas y algún desarrollo comercial limitado dentro de la zona industrial ligera (LI); establecer estándares de diseño urbano para el nuevo desarrollo industrial y comercial dentro de la Zona de Superposición consistente con el carácter del Puerto y la Ciudad de Hood River para asegurar un carácter de calle atractivo y amigable para los peatones; y mejorar el acceso local y la visibilidad hacia y a lo largo de la costa protegiendo el acceso público al Sendero Costero.

A. *Límite.* Los siguientes terrenos se incluyen dentro de la Zona de Superposición Costera:

1. Todo el terreno al norte de Portway Avenue, incluidos The Hook y los lotes fiscales 3N10E25 112, 113, 114, 122 y una parte del 100;

2. Portway Avenue y todos los lotes/parcelas adyacentes al límite sur del derecho de paso de Portway Avenue que se encuentran al este de North 8th St., incluidos los lotes fiscales 3N10E25 124, 125, 126 y 127;

3. Todos los lotes/parcelas adyacentes al límite occidental del derecho de paso de North 2nd Street que se encuentran al sur de Portway Avenue y al norte de Riverside Drive, incluido el lote fiscal 3N10E25 127 (parcela 2 de CS No. 2012-031); los 363,98 pies orientales del lote fiscal 128 (lote 5 de la subdivisión Waterfront Business Park, CS No. 2009-055), los 165 pies orientales del lote fiscal 108 (CS No. 2009-012); y el lote fiscal 132;

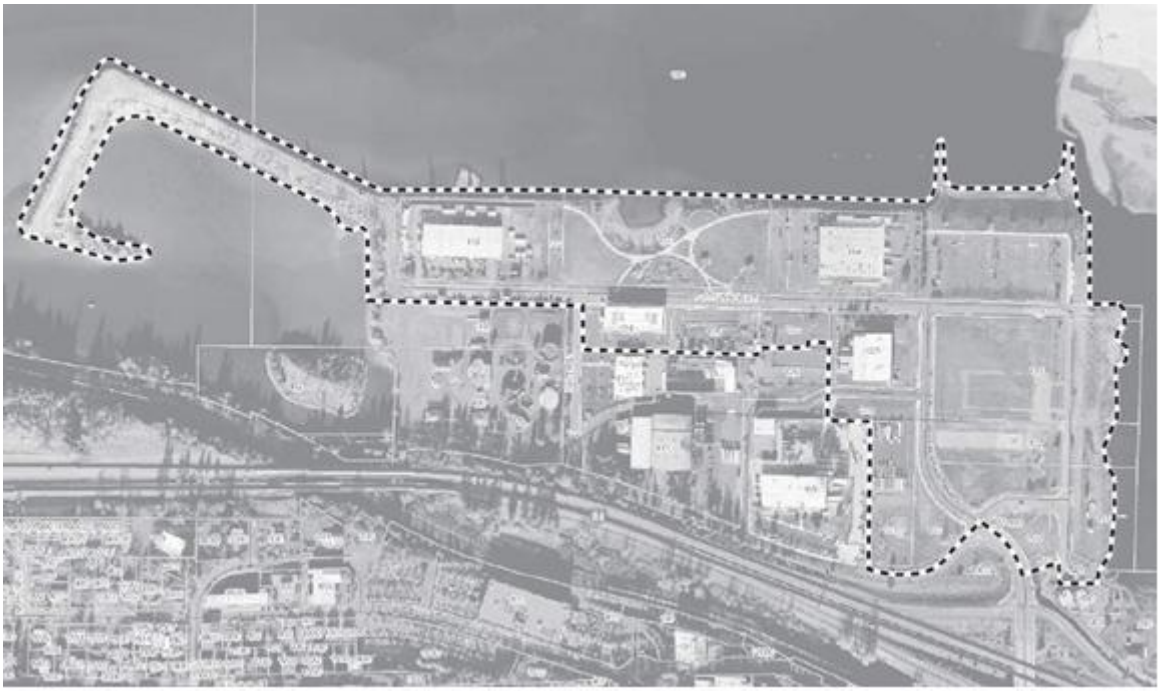
4. 3N10E25 Lote fiscal 120 (CS No. 2009-012) ubicado al norte de Riverside Drive y al oeste de North 2nd Street;

5. 3N10E25DB Lotes fiscales 500, 600, 700, 800 y 900 ubicados al sur de Riverside Drive y al este de North 2nd Street (CS Nos. 97068 y 2014-007);

6. Todos los lotes/parcelas entre North 2nd Street y Nichols Boat Basin, incluidos los lotes fiscales 3N10E25 102, 109, 115 y 133.

El límite de la zona de superposición costera se muestra en el mapa de zonificación de la ciudad de Hood River y también se representa en la Figura 17.03.130-1, a continuación.

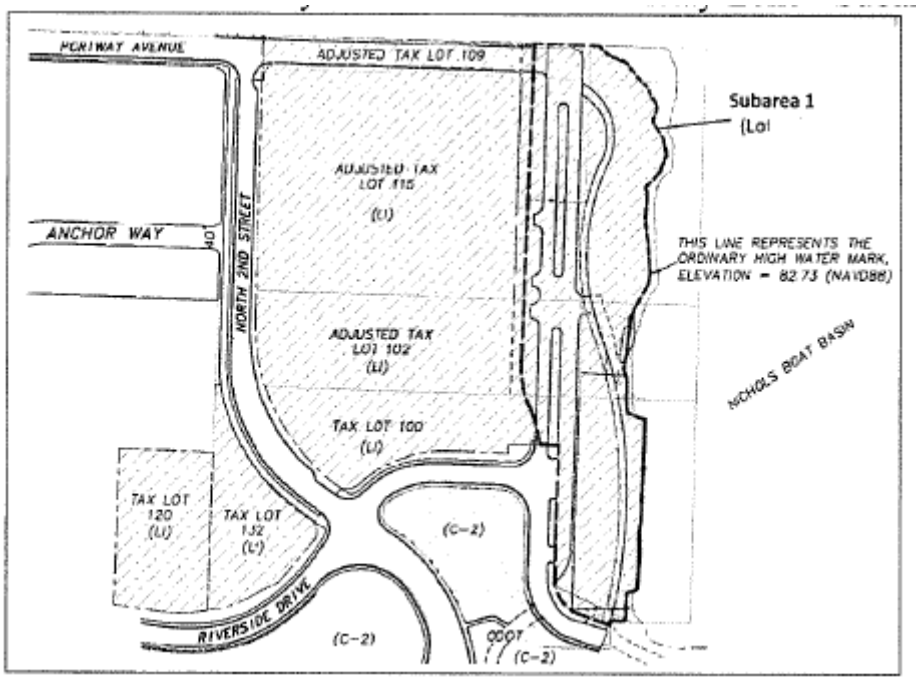
Figura 17.03.130-1. Límite de la zona de superposición costera



B. *Subáreas.* Se establecen las siguientes subáreas dentro de la Zona de Superposición Costera:

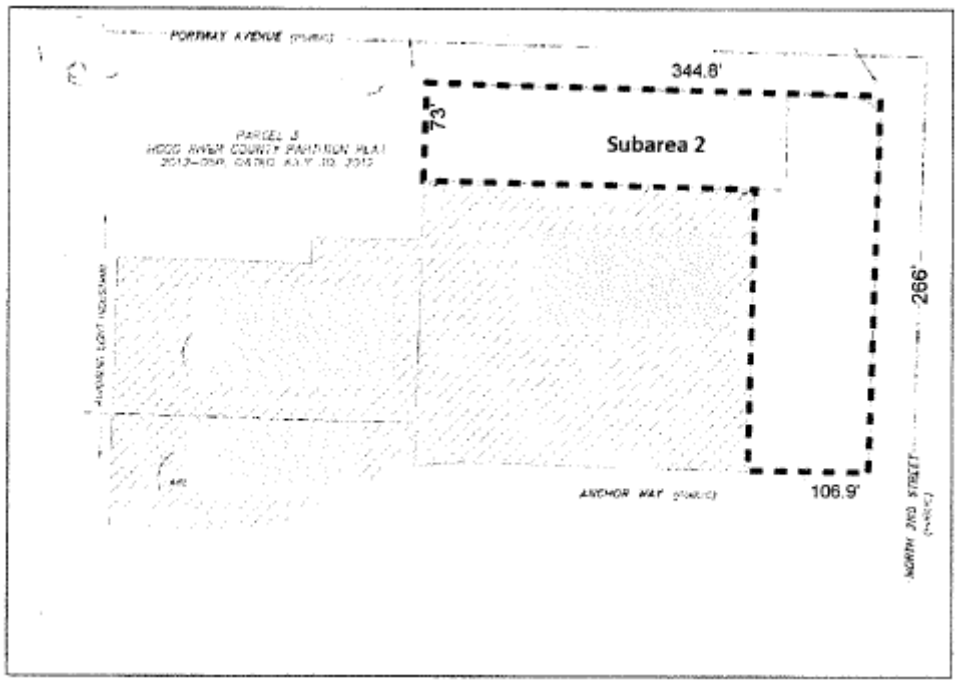
1. *Subárea 1.* El límite de la Subárea 1 se representa en la Figura 17.03.130-2.

Figura 17.03.130-2. Límite de la Zona de Superposición Costera – Subárea 1



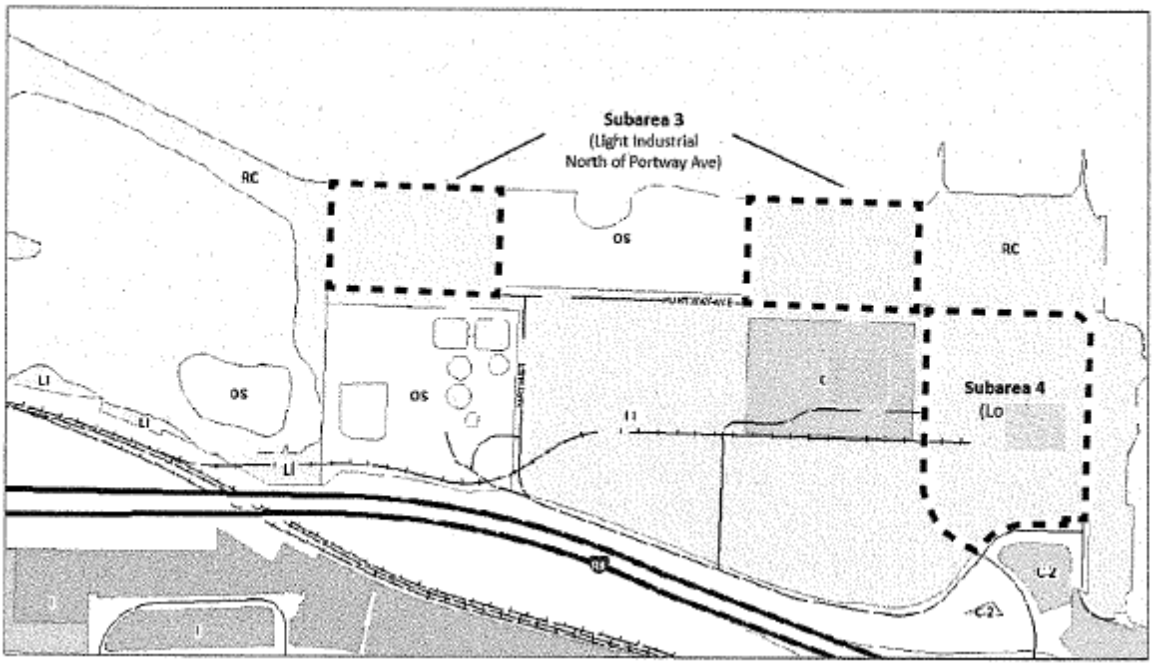
2. *Subárea 2.* El límite de la Subárea 2 se representa en la Figura 17.03.130-3.

Figura 17.03.130-3. Límite de la Zona de Superposición Costera – Subárea 2



3. *Subárea 3 y Subárea 4.* Los límites de la Subárea 3 (terreno industrial al norte de Portway Avenue) y la Subárea 4 se muestran en la Figura 17.03.130-4.

Figura 17.03.130-4. Límite de la Zona de Superposición Costera – Subárea 3 y Subárea 4



C. *Aplicabilidad.* Las disposiciones de esta sección se aplicarán a cualquier solicitud de uso del suelo, de conformidad con la Sección 17.09, que se refiera a una parcela dentro de la Zona de Superposición Costera, según se define en la Sección 17.03.130.A. Cualquier conflicto entre las normas de la Zona de Superposición Costera y las contenidas en otros capítulos de la Ordenanza de Zonificación se resolverá a favor de este capítulo.

D. *Usos.* Salvo las modificaciones a continuación, los usos permitidos en los distritos de zonificación subyacentes se permiten dentro de la Zona de Superposición Costera, sujetos a las disposiciones aplicables de la Ordenanza de Zonificación y del Título 16 , Ordenanza de Subdivisión.

1. Zona de superposición costera.

   a. No se permiten usos e instalaciones comerciales de paso dentro de la zona de superposición costera.

   b. ~~D.~~Restricciones especiales al desarrollo en la Zona C-2 dentro del Área Costera. El Área Costera, según se define en la Sección 17.01.060, incluye ciertas restricciones de desarrollo que se aplican además de, y sustituyen, las regulaciones aplicables en la Zona C-2 en general. Los usos generalmente permitidos en el Área Costera, sujetos a la revisión del plano del sitio y condicionalmente, son los establecidos en las Subsecciones

A, B y C, respectivamente, excepto que todas las siguientes restricciones adicionales se aplican al desarrollo dentro del Área Costera, ninguna de las cuales es elegible para una variación según el Capítulo 17.18 de HRMC:

Los desarrollos residenciales están prohibidos a menos que se combinen con usos comerciales en la misma estructura, es decir ., deben ser de uso mixto; todo desarrollo que incluya un componente residencial~~requires a conditional use permit.~~

2. No existe una densidad residencial mínima requerida en la Zona C-2 dentro del Área Costera.

3. No más del 50% de la superficie bruta de ningún edificio podrá dedicarse al desarrollo residencial, y el uso principal del edificio será comercial, no residencial.

4. No se permite ningún desarrollo residencial en la planta baja, y no se puede utilizar más del 50% de la planta baja para estacionamiento.

5. Para cualquier uso residencial aprobado en la Zona C-2 dentro del Área Costera, se deberá registrar una restricción de escritura, en una forma aceptable para el abogado de la ciudad, junto con el título de la propiedad residencial que impida a cualquier propietario, arrendatario o huésped de la residencia oponerse a los usos comerciales, recreativos o industriales ligeros normales y habituales (incluida la operación de la planta de tratamiento de aguas residuales de la ciudad) y cualquier impacto derivado de los mismos, como ruido, polvo, deslumbramiento, olores, horario de atención, tráfico de camiones, estacionamiento y similares.

c. 6.~~The City may impose reasonable conditions on the approval of any residential development in the C-2 Zone within the Waterfront Area to ensure compliance with these special restrictions.~~

2. Usos de la Subárea 1.

a. Usos adicionales permitidos. Dentro del área identificada como Subárea 1 en la Figura 17.03.130-2, se permiten los siguientes usos adicionales:

1. Sitios de lanzamiento para deportes acuáticos no motorizados.

2. Carritos de venta transitoria sujetos a las limitaciones de tamaño que se indican en 17.03.130.D.2.d, a continuación.

3. Espacio abierto.

4. Escuelas y alquileres de deportes acuáticos no motorizados, excluidas las estructuras permanentes, siempre que las estructuras temporales estén sujetas a las limitaciones de tamaño que se indican en 17.03.130.D.2.d, a continuación.

b. Usos adicionales permitidos sujetos a la revisión del plano del sitio. Dentro del área identificada como Subárea 1 en la Figura 17.03.130-2, se permiten los siguientes usos adicionales sujetos a la revisión del plano del sitio:

1. Usos comerciales minoristas, incluido el suministro de bienes y/o servicios para la venta al público, que no sean accesorios ni esenciales para un uso industrial liviano permitido, siempre que (a) se cumpla la limitación de tamaño establecida en 17.03.130.D.2.d, a continuación; y (b) estén prohibidas las instalaciones de alojamiento nocturno.

2. Parques y áreas de juegos.

3. Instalaciones Públicas : baños, casilleros, duchas, almacenamiento e instalaciones relacionadas, propiedad de una entidad pública o sin fines de lucro y utilizadas por ella, para facilitar el uso recreativo público de embarcaciones no motorizadas. Todas las demás instalaciones públicas requieren una autorización de uso condicional de acuerdo con la Sección 17.03.060(C) .

c. Restricción de usos industriales ligeros. Dentro del área identificada como Subárea 1 en la Figura 17.03.130-2, los usos comerciales e industriales permitidos o permitidos condicionalmente por la zona industrial ligera subyacente están sujetos a la limitación de tamaño establecida en 17.03.130.D.2.d, a continuación.

d. Límite de tamaño para usos comerciales e industriales ligeros. La superficie total de la Subárea 1, incluyendo, entre otros, edificios, patios privados y terrazas, no excederá los 7000 pies cuadrados (650 m²). Las dimensiones exteriores de los carritos de venta ambulante y otras estructuras temporales se incluirán en este cálculo.

3. Usos de la Subárea 2.

a. Usos adicionales permitidos sujetos a la revisión del plano del sitio. Dentro del área identificada como Subárea 2 en la Figura 17.03.130-3, se permiten los siguientes usos

adicionales sujetos a la revisión del plano del sitio:

1. Los usos comerciales minoristas, incluido el suministro de bienes y/o servicios para la venta al público, que no sean accesorios ni esenciales para un uso industrial ligero permitido, siempre que: (a) los usos comerciales minoristas que no sean accesorios ni esenciales para un uso industrial ligero permitido no excedan los 1500 pies cuadrados o el 10 % del área bruta del piso dentro del edificio, lo que sea menor; y (b) en ningún caso la superficie total de los metros cuadrados comerciales minoristas en el edificio (accesorios al industrial y no accesorios) exceda los 2500 pies cuadrados o el 25 % del área bruta del piso dentro del edificio, lo que sea menor.

2. Usos de Oficina Profesional que no sean accesorios ni esenciales para un uso industrial liviano permitido, siempre que: (a) no excedan el 25 % del área bruta del piso dentro del edificio; y (b) aquellos usos de Oficina Profesional que brinden servicios personales, incluidos, entre otros, salones de peluquería, bronceado o cuidado personal, terapia de masajes, consultorios médicos, dentales o quiroprácticos, se clasifiquen como Usos Comerciales Minoristas sujetos a 17.03.130.D.3.ai para los fines de esta sección.

E. *Normas de Desarrollo y Diseño para Desarrollos Comerciales e Industriales.* Además de las normas de la zona base y los criterios de Revisión del Plano de Emplazamiento, las normas de diseño de esta sección se aplicarán a todos los desarrollos industriales y comerciales dentro de la Zona de Superposición Costera. Los edificios y desarrollos existentes al 22 de enero de 2015 no están sujetos a estas normas y no se considerarán no conformes por su adopción, siempre que cualquier remodelación, ampliación o nueva construcción que requiera la Revisión del Plano de Emplazamiento cumpla con las normas aplicables.

1. *Variación de la fachada.* Todos los edificios deberán incorporar elementos de diseño. Estos elementos incluyen desniveles, balcones, salientes, intradós de ventanas u otros elementos similares para evitar grandes extensiones de superficie ininterrumpida en zonas visibles al público. Los elementos de diseño deberán estar presentes como mínimo cada nueve (9) metros en todas las fachadas de edificios que se encuentren a menos de nueve (9) metros de la calle, plaza u otro espacio público abierto dentro de la Zona de Superposición Costera; y como mínimo cada quince (15) metros en otras fachadas visibles al público desde una calle, plaza u otro espacio público abierto dentro de la Zona de

Superposición Costera.

La fachada deberá contener al menos dos (2) de las siguientes características:

a. Hueco (por ejemplo, terraza, patio, entrada o característica similar) que tenga una profundidad mínima de seis (6) pies;

b. Extensión (por ejemplo, área del piso, terraza, patio, entrada o característica similar) que sobresale un mínimo de dos (2) pies y corre horizontalmente por una longitud mínima de cuatro (4) pies;

c. Desplazamientos o interrupciones en la elevación del techo de dos (2) pies o más de altura; y/o

d. Madera natural, molduras y detalles de acero resistente a la intemperie con una dimensión mínima de cuatro (4) pies por seis (6) pies.

e. Otras variaciones de fachada similares aprobadas por la autoridad de revisión (personal de planificación o comisión de planificación).

2. Para evitar variaciones en la fachada que no estén en escala con el edificio, en edificios de menos de 3.000 pies cuadrados, las dimensiones mínimas (por ejemplo, profundidad y ancho) de las características descritas en a - d, anteriormente, pueden reducirse hasta en un 50%.

3. *Se requieren Windows.*

a. Toda fachada que se encuentre a menos de treinta (30) pies de la calle, plaza u otro espacio público abierto dentro de la Zona de Superposición Costera deberá contener al menos el porcentaje mínimo de ventanas especificado en la Tabla 17.03.130-1, a continuación. En los edificios cuyas fachadas se encuentren a menos de treinta (30) pies de la calle, plaza u otro espacio público abierto, el porcentaje de ventanas requerido por la Tabla 17.03.130-1 podrá reducirse en un 50 % en dos de los cuatro lados.

Tabla 17.03.130-1. Ventanas requeridas para ciertas fachadas

Ubicación	Muro de la planta baja	Área total de la pared
Edificios en la Subárea 1	50% de la longitud	40% del área total de la pared
Edificios en la Subárea 2	40% de la longitud	30% del área total de la pared
Todos los demás edificios	20% de la longitud	15% del área total de la pared

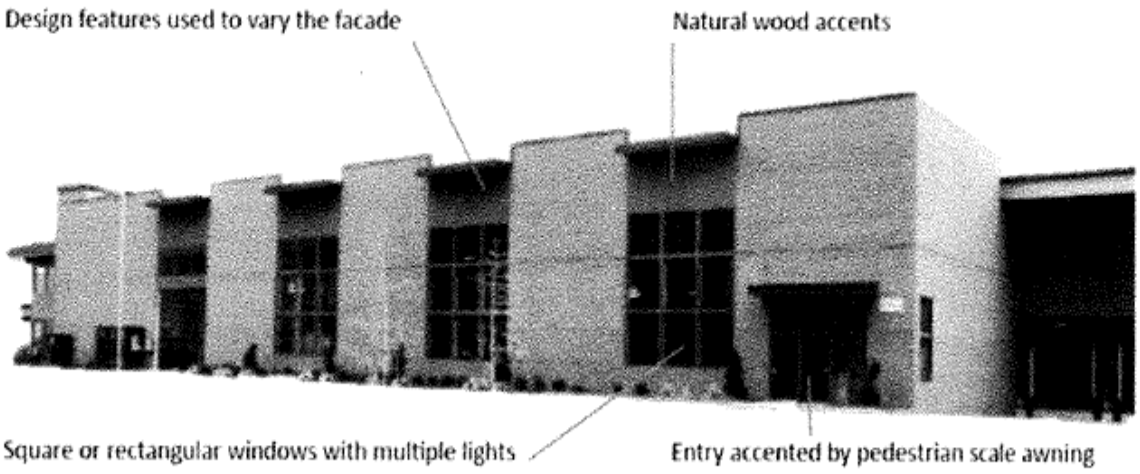
b. Para todas las demás fachadas que sean visibles al público desde una calle, plaza u otro espacio abierto de acceso público, al menos el 15% de la fachada deberá contener ventanas.

c. Las ventanas deben permitir vistas a las áreas de trabajo o vestíbulos de la planta baja, entradas peatonales o áreas de exhibición.

d. Las ventanas deben ser cuadradas o rectangulares con múltiples luces. Se prohíben las ventanas con montantes aplicados sin perfil, así como las de vidrio ahumado o espejado.

4. *Entradas al edificio.* La entrada principal deberá estar resaltada con elementos arquitectónicos (por ejemplo, ventanas, nichos, marquesinas, etc.) y contar con un toldo u otra protección contra los elementos naturales.

Figura 17.03.130-5. Normas de diseño para el desarrollo industrial y comercial



5. *Materiales de construcción para exteriores.* Los edificios se construirán con materiales de construcción para exteriores de alta calidad y larga duración. Se considera "material principal" el material o materiales de construcción predominantes que cubren al menos el sesenta (60) % de las paredes exteriores del edificio. No se considera "material de acento" el material de construcción predominante. Ningún material de acento podrá cubrir más del cuarenta (40) % de las paredes exteriores del edificio. Los materiales permitidos son los siguientes:

a. Se pueden utilizar como materiales principales o de acento ladrillos, piedra natural (por ejemplo, basalto), unidades de mampostería de hormigón partidas o pulidas, hormigón prefabricado (revestimiento de encofrado de hormigón con color integral o tinte) o una combinación de estos materiales.

b. Se puede utilizar vidrio (que no sea vidrio ahumado ni vidrio espejado) como material principal o de acento.

c. La madera se puede utilizar para plafones, aleros, marquesinas de entrada y como material decorativo.

d. El metal (por ejemplo, acero resistente a la intemperie) se puede utilizar para techos y como material de acento.

e. Se podrán utilizar otros materiales similares aprobados por la autoridad de revisión

(personal de planificación o comisión de planificación) como materiales primarios o de acento.

6. *Ubicación y orientación de los edificios.* Salvo lo dispuesto en esta sección, los edificios deberán estar orientados hacia la calle, en lugar de hacia el estacionamiento, siempre que sea físicamente posible.

a. Todos los edificios de la Subárea 2 deberán tener una entrada principal orientada a la calle. A efectos de esta subsección, "Orientado a la calle" significa que la entrada del edificio da a la calle. Los edificios deberán tener una entrada peatonal directa desde la calle al interior. Las entradas a los edificios pueden incluir entradas a unidades individuales, entradas al vestíbulo, entradas orientadas a plazas peatonales o entradas a corredores/patios (es decir, a un conjunto de unidades o espacios comerciales). Los demás edificios dentro de la Superposición Costera deberán cumplir con esta norma en la medida de lo posible.

b. Se deberán proporcionar aceras de acceso público adyacentes a la calle pública o privada a lo largo de todo el frente de la calle.

c. Un edificio no deberá tener un retranqueo mayor a veinte (20) pies de una acera pública. Esta norma se cumple cuando al menos el cincuenta por ciento (50%) de la fachada del edificio (que da a la calle) se ubica a no más de veinte (20) pies de la acera de una calle pública o privada, según corresponda. El retranqueo podrá incrementarse para permitir espacios públicos utilizables con servicios peatonales (por ejemplo, aceras extra anchas, plazas, parques pequeños).

d. Está prohibido estacionar entre la elevación frontal del edificio y la calle.

7. *Normas de estacionamiento para usos comerciales y recreativos en la Zona Industrial Ligera.* Las siguientes normas de estacionamiento se aplican a los usos comerciales y recreativos. Todos los demás usos están sujetos a las normas de la zona base.

a. Usos comerciales/minoristas: Un (1) espacio por cada 300 pies cuadrados de área bruta.

b. Establecimientos de bebidas y comidas: un (1) espacio por cada 200 pies cuadrados de área bruta, incluidas todas las áreas para sentarse al aire libre.

c. Espacios abiertos, senderos, parques y usos similares: No se requiere un número mínimo de espacios de estacionamiento.

d. Aparcamiento de bicicletas según lo dispuesto en el artículo 17.20.040 .

F. *Normas de Desarrollo y Diseño para la Subárea 1.* Además de las normas de la sección 17.03.130(E) , las siguientes normas se aplican a la Subárea 1, como se identifica en la Figura 17.03.130-2. Cualquier conflicto entre las normas de la sección 17.03.130(E) y las contenidas en esta subsección se resolverá a favor de esta.

1. Superficie total en metros cuadrados: La superficie total del edificio dentro del Subárea 1 no deberá exceder los 16 000 pies cuadrados.

2. *Colocación de edificios.* Para mantener las vistas desde North First Street hasta el agua, se aplican las siguientes normas:

a. Los edificios comerciales e industriales y el estacionamiento fuera de la calle están prohibidos en los 250 pies más al norte de la Subárea 1 al este de North First Street, medido desde el límite norte de la Subárea 1 y como se muestra en la Figura 17.03.130-6.

b. Dentro del resto del Subárea 1, los edificios no ocuparán más del 50% del frente de la calle North First Street y Riverside Drive.

3. *Altura máxima del edificio:* 24 pies (7,6 m), medidos desde la cota más alta de la calle North First, adyacente al edificio.

4. *Acceso público.* Se debe garantizar el acceso público a la costa y a las áreas recreativas desde calles, senderos peatonales y ciclistas, y derechos de paso públicos. Cada acceso público tendrá un mínimo de quince (15) metros de ancho. La distancia entre cada acceso no excederá los 118 metros y estará diseñado para facilitar el acceso público a la costa y al Sendero Costero.

5. *Explanada.* Se deberá proporcionar una explanada de acceso público con un ancho mínimo de 3 metros junto a la parte superior del terraplén superior, como se muestra en la Figura 17.03.130-6. No se permiten edificaciones entre la explanada y la parte superior del terraplén superior.

6. *Espacios abiertos.* Todas las áreas no urbanizadas se mejorarán con paisajismo, servicios

de espacios abiertos (incluyendo elementos duros) o se conservará vegetación autóctona.

7. *Retranqueos mínimos y máximos.* No se requiere un retranqueo mínimo. El retranqueo máximo será de diez (10) pies. Esta norma se cumple cuando un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de la fachada del edificio se sitúa a no más de diez (10) pies de la acera de una calle pública o privada, según corresponda. El retranqueo puede aumentarse para permitir espacios públicos utilizables con servicios peatonales (por ejemplo, aceras extra anchas, plazas, parques pequeños, comedores al aire libre o plazas con asientos).

8. *Normas de estacionamiento.*

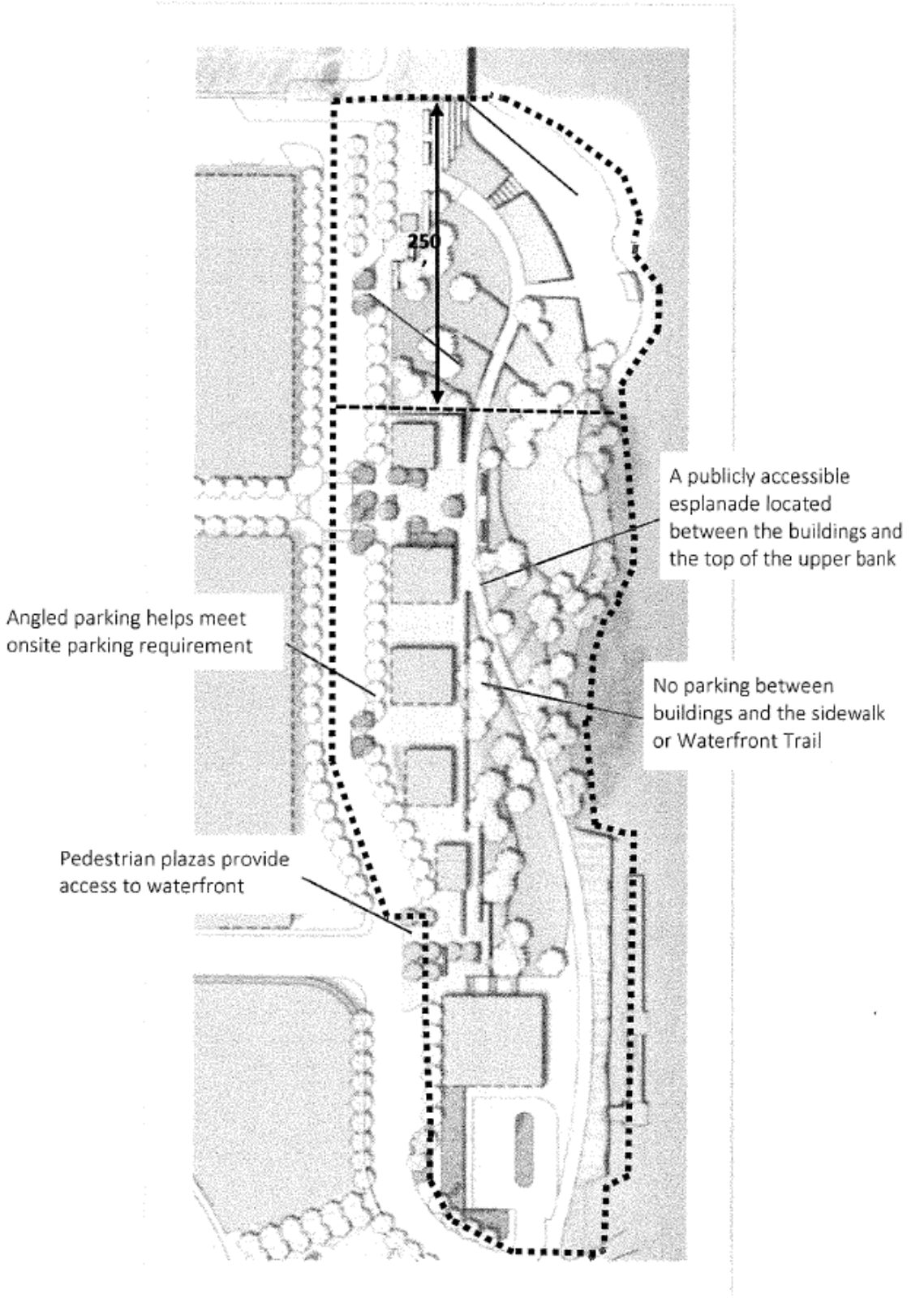
a. Se puede proporcionar estacionamiento obligatorio en parcelas adyacentes siempre que se encuentren a menos de 1000 pies del uso propuesto.

b. Crédito por estacionamiento en la calle: Los espacios de estacionamiento en la calle se pueden contar para el estacionamiento requerido cuando se construye un estacionamiento en ángulo en la calle como parte del desarrollo.

c. No se permite estacionamiento ni circulación de vehículos entre un edificio y la acera o entre el edificio y el Waterfront Trail.

d. Las áreas de estacionamiento fuera de la calle en la Subárea 1 deberán estar revestidas con adoquines u otros materiales decorativos y permeables comparables.

Figura 17.03.130-6. Estándares de desarrollo de la subárea 1



G. *Normas de desarrollo para la subárea 3 y la subárea 4.* Además de las normas en 17.03.130(E) ,

las siguientes normas se aplican a la subárea 3 y la subárea 4 como se identifica en la Figura 17.03.130-4.

1. *Altura máxima de construcción en la Subárea 3.* La altura máxima de construcción dentro del área designada como Subárea 3 en la Figura 17.03.130-4 es de veintiocho (28) pies.

2. *Normas de retroceso ESEE en la subárea 3.* Dentro del retroceso ESEE de 75 pies desde la parte superior del banco, se aplican las siguientes normas:

a. Se prohíbe el almacenamiento al aire libre de materiales industriales y contenedores de envío, así como el estacionamiento de camiones comerciales y equipos pesados.

b. Las cercas no deberán exceder los tres (3) pies de altura.

c. El sendero costero deberá estar diseñado con una variedad de árboles, arbustos y cubierta vegetal al menos veinte (20) pies tierra adentro del borde del sendero.

3. *Huella máxima de construcción en las subáreas 3 y 4.* La huella máxima de construcción dentro de las áreas designadas como subáreas 3 y 4 en la Figura 17.03.130-4 es de 25 000 pies cuadrados.

H. *Arbolado, paisajismo y cercado de calles.* Además de las normas del Capítulo 17.17 , las siguientes normas de arborización y paisajismo de calles se aplicarán al desarrollo urbanístico dentro de la Zona de Superposición Costera.

1. un árbol de la calle elegido de la lista de árboles de la calle de la Ciudad a lo largo del perímetro del sitio o parcela frente a la calle por cada treinta (30) pies de frente para esa parte del desarrollo que da a la calle.

2. Las áreas de estacionamiento deberán estar sombreadas tanto en el interior como en el exterior por árboles de hoja caduca y protegidas de los usos adyacentes. Se requerirá una proporción de un (1) árbol por cada siete (7) espacios de estacionamiento para crear un efecto de dosel y cortavientos. Las especies arbóreas se seleccionarán de una lista de árboles de la vía pública proporcionada por la Ciudad. Las áreas ajardinadas se distribuirán uniformemente en el área de estacionamiento y su perímetro, según la proporción requerida, pero podrán agruparse alrededor del perímetro para reducir el área total del estacionamiento. El número de árboles de la vía pública y del área de estacionamiento se calculará por separado.

3. El paisajismo y las áreas abiertas deberán:

a. Se debe enfatizar el uso de árboles, arbustos u otras plantas nativas adaptadas para la supervivencia o el crecimiento en esta área. Se plantarán arbustos y/o cobertura vegetal viva para asegurar una cobertura del cincuenta por ciento (50%) en un (1) año y del noventa por ciento (90%) en un (5) año.

b. Prever la plantación de árboles como cortavientos.

c. Incluya árboles en la calle y en el área de estacionamiento que estén en escala con el desarrollo.

d. Las especies de árboles seleccionadas se seleccionarán de una lista de árboles de la calle proporcionada por la Ciudad, o según lo apruebe la Ciudad.

4. Las cercas de malla metálica deberán incluir un riel superior para seguridad y mantenimiento, y deberán tener un recubrimiento en polvo negro, marrón oscuro o verde oscuro, además de un mínimo de 90 cm de malla ajardinada en los frentes de las calles. Se prohíbe el uso de alambre de concertina, alambre de púas, alambre de púas y materiales similares.

I. *Iluminación exterior.* Las instalaciones de iluminación en toda la urbanización deben mejorar la seguridad pública nocturna, promover la eficiencia energética y evitar impactos negativos en el medio ambiente o en el uso y disfrute público de la propiedad pública y privada. Se aplican las siguientes normas:

1. Las luminarias deben ser de corte total . Una vez instaladas, no emiten luz por encima del plano horizontal.

2. La iluminación montada en postes no deberá exceder una altura de 20 pies.

3. La iluminación de fachadas se limitará a la iluminación de luminarias instaladas en el edificio. No se permite la iluminación ascendente. Al instalarse, la iluminación ascendente emite luz por encima de un plano horizontal.

4. Se requiere iluminación peatonal para las aceras, plazas y patios públicos. Esta iluminación incluye el alumbrado público clásico especificado en el Plan del Sistema de Transporte de la Ciudad de Hood River, bolardos y luminarias de escala similar.

5. luces de la calle Se instalarán farolas en todas las calles públicas y privadas con acceso público. Se requiere el uso de alumbrado público clásico , según lo especificado en el Plan del Sistema de Transporte de la Ciudad de Hood River, a menos que el Ingeniero Municipal apruebe una alternativa. El espaciamiento del alumbrado público deberá cumplir con las Normas de Ingeniería de la Ciudad de Hood River, a menos que el Ingeniero Municipal apruebe una alternativa.

J. Cribado y almacenamiento.

1. Todas las áreas exteriores de almacenamiento, reciclaje, contenedores de basura y recolección de basura deberán estar protegidas de la vista desde el Sendero Costero, plazas públicas y espacios abiertos, calles, aceras y propiedades adyacentes. Los contenedores de basura y reciclaje para uso peatonal están exentos.

2. Todas las áreas de carga de camiones deberán estar protegidas de la vista desde el Waterfront Trail, las calles y las aceras en la medida de lo posible.

3. Los equipos mecánicos montados en el techo (por ejemplo, HVAC) deberán estar ocultos a la vista de la siguiente manera:

a. Se requerirá que las pantallas de los equipos mecánicos en el techo estén a una altura que sea tan alta como el equipo en el techo que se va a proteger.

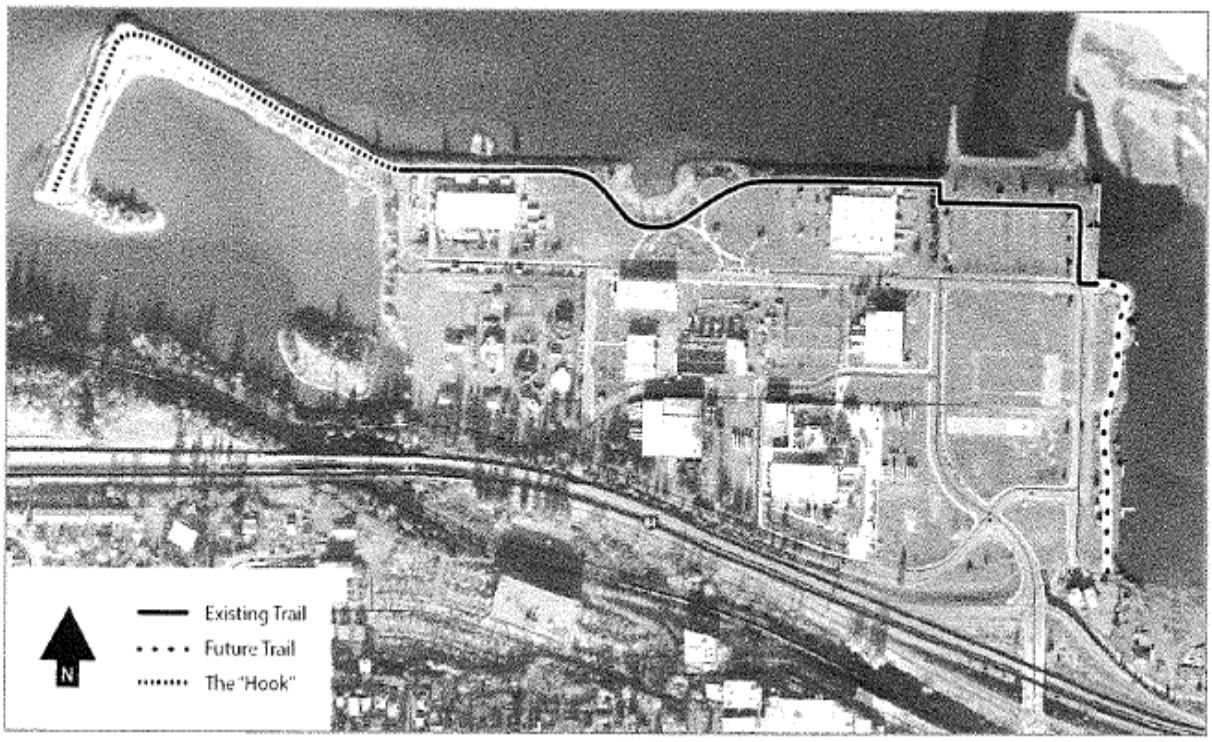
b. La protección se proporcionará de manera que sea arquitectónicamente integral al aspecto general del edificio.

c. La protección obligatoria en el techo de equipos mecánicos (excluyendo silos u otras instalaciones de almacenamiento) de hasta seis (6) pies de altura no se incluirá en el cálculo de la altura del edificio, siempre que tenga el tamaño mínimo necesario para protegerlos y no exceda su altura en más de un (1) pie. Los equipos de más de seis (6) pies de altura deberán protegerse; sin embargo, la altura adicional por encima de seis (6) pies se incluirá en el cálculo de la altura del edificio.

d. Los paneles solares están exentos de los requisitos de selección mencionados anteriormente.

K. *Normas de Diseño para la Mejora del Sendero Costero.* Las siguientes normas se aplican al Sendero Costero , como se muestra en la Figura 17.03.130-7.

Figura 17.03.130-7. Sendero costero actual y futuro



1. Se proporcionará acceso público en paralelo a la zona costera y alrededor de la misma a través del Sendero Costero, como se muestra en la Figura 17.03.130-7 y como se proporciona en esta sección.

2. El Sendero Costero estará abierto al público de acuerdo con las normas y regulaciones establecidas por la Ciudad y el Puerto.

3. Cuando una parcela objeto incluye una parte de un sendero costero, como se muestra en la Figura 17.03.130-7, se deberá revisar el diseño, la ubicación y la construcción del sendero costero para su aprobación como parte de la revisión del plano del sitio.

4. El sendero costero se construirá de acuerdo con las siguientes normas:

a. El Sendero Costero tendrá un mínimo de (10) pies de ancho, excepto en el área identificada como el "Gancho" en la Figura 17.03.130-7 y en otros lugares donde el impacto en los recursos naturales impida el desarrollo de todo su ancho. En ningún caso se reducirá el ancho a menos de ocho (8) pies.

b. El sendero costero deberá construirse con un material resistente a la intemperie (por

ejemplo, asfalto u hormigón, preferiblemente hormigón).

c. Se deberá proporcionar iluminación nocturna a escala peatonal (por ejemplo, luces de bolardo) a lo largo del sendero costero.

d. El sendero costero deberá ser accesible para estadounidenses con discapacidades (ADA).

e. Se proporcionarán asientos a intervalos periódicos.

f. A excepción del área identificada como el "Gancho" en la Figura 17.03.130-7, el Sendero Costero deberá contar con paisajismo. Este deberá incluir una variedad de árboles, arbustos y cubierta vegetal de al menos ocho (8) pies de ancho en el lado tierra adentro, siempre que sea posible.

5. El Sendero Costero se ubicará prácticamente como se muestra en la Figura 17.03.130-7, aunque su ubicación exacta puede variar. La seguridad de los usuarios del Sendero Costero será un factor fundamental en su ubicación y configuración.

6. El Sendero Costero puede ser público o privado. Si la parte propuesta del Sendero Costero es privada, se deberá proporcionar una servidumbre registrada en un formulario aprobado por la Ciudad. El Sendero Costero debe estar abierto al público y no se restringirá su acceso, salvo que lo permitan las normas y reglamentos de la Ciudad y el Puerto.

L. *Señales.* Todas las señales deberán cumplir con las normas de señalización del Título 18 .

M. *Ajustes a las Normas.* La autoridad revisora podrá conceder una exención a las normas de los incisos 17.03.130.E a 17.03.130.K si se cumplen los siguientes criterios de aprobación. Para cada norma para la que se solicite un ajuste, el solicitante deberá demostrar que se cumple al menos una de las siguientes circunstancias:

1. Las características físicas del sitio o las estructuras existentes (por ejemplo, pendientes pronunciadas, humedales, otros cuerpos de agua, árboles u otras características naturales significativas del sitio, edificios u otro desarrollo existente, líneas de servicios públicos y servidumbres, etc.) hacen que el cumplimiento de la norma sea inviable; o

2. El diseño alternativo cumple mejor con el propósito y la intención de la Zona de Superposición de establecer estándares de diseño urbano para un nuevo desarrollo

industrial y comercial consistente con el carácter del Puerto y la Ciudad de Hood River; para asegurar un carácter de calle atractivo y amigable para los peatones; y para mejorar el acceso local y la visibilidad hacia y a lo largo de la costa protegiendo el acceso público al Sendero Costero.

La variación se procesará de acuerdo con los procedimientos, pero no con los criterios de aprobación, del Capítulo 17.18 .

2.4.050 Zona de superposición del Plan de Gestión del Área de Intercambio (IAMP)

El propósito de la Zona de Superposición del IAMP es preservar a largo plazo la eficiencia operativa y la seguridad de los intercambiadores viales dentro de la ciudad de Hood River, que brindan acceso desde y hacia la Interestatal 84 a residentes y negocios de toda la ciudad. Los intercambiadores son una vía de transporte vital para el transporte regional y de mercancías, y proporcionan conectividad entre el este y el oeste de la comunidad, así como oportunidades de empleo y recreación en la zona costera. Preservar la capacidad y garantizar la seguridad de estos intercambiadores y de los sistemas de transporte local en sus inmediaciones es esencial para los visitantes, los residentes y los negocios existentes, así como para la continua vitalidad económica a lo largo del río Columbia y para el crecimiento y desarrollo de la comunidad en las inmediaciones de los intercambiadores.

A. *Límite.* El límite de la Zona de Superposición del IAMP se muestra en el Mapa de Zonificación de la Ciudad de Hood River y también se representa en los respectivos documentos del IAMP. El límite de la zona generalmente corresponde a una zona de amortiguamiento de 800 metros alrededor de los intercambios de las autopistas interestatales. La Zona de Superposición se aplica a dos áreas limítrofes: una centrada en la Salida 62 y la otra que abarca las Salidas 63 y 64.

B. *Aplicabilidad.* Las disposiciones de esta sección se aplicarán a cualquier solicitud de uso de suelo administrativa, cuasijudicial o legislativa, de conformidad con la Sección 17.09, que se refiera a una parcela total o parcialmente dentro de la Zona de Superposición del IAMP, según se define en la Sección 17.03.120.A. Cualquier conflicto entre las normas de la Zona de Superposición del IAMP y las contenidas en otros capítulos de la Ordenanza de Zonificación se resolverá a favor de este capítulo y los requisitos aplicables del Capítulo 17.20 , Circulación de

Transporte y Gestión de Acceso.

C. *Usos permitidos del suelo.* Los usos permitidos en el distrito de zonificación subyacente están sujetos a otras disposiciones aplicables de la Ordenanza de Zonificación y del Título 16 , Ordenanza de Subdivisión.

D. *Enmiendas al Plan Integral, al Mapa de Zonificación y al Texto.* Esta Sección se aplica a todas las enmiendas al Plan Integral y al Mapa de Zonificación de parcelas total o parcialmente dentro de la Zona de Superposición del IAMP, así como a las enmiendas al código que afecten el desarrollo dentro de dicha zona.

Además de cumplir con los requisitos de la Sección 17.08.020 , las solicitudes de enmiendas al Plan Integral, enmiendas al Mapa de Zonificación o enmiendas a la reglamentación de desarrollo deben cumplir con los requisitos de la Regla de Planificación de Transporte, Regla Administrativa de Oregón (OAR) 660-012-0060 , incluida la determinación de si el cambio propuesto afectará significativamente o no una instalación de transporte existente o planificada.

E. *Revisión y actualización del IAMP.* El documento del IAMP debe revisarse y posiblemente actualizarse en relación con una propuesta de cambio al Plan Integral de Hood River, al Mapa del Plan o a las ordenanzas de zonificación de implementación que afecten significativamente a uno o más intercambios de la I-84, de conformidad con la OAR 660-12-0060 .

1. Se requiere una actualización del Plan de Acción Integral (PAI) cuando los hallazgos y conclusiones de una revisión del PAI demuestran la necesidad de actualizar el plan para mitigar los impactos identificados en las instalaciones del intercambiador. La agencia o persona que proponga el cambio será responsable de revisar e iniciar una actualización del PAI aplicable, de conformidad con los procedimientos descritos en el PAI.

2. Un IAMP actualizado que resulte de un proceso de revisión iniciado por la Ciudad de conformidad con la Sección 17.03.120(E) , será adoptado legislativamente, requiriendo una audiencia pública del Concejo Municipal, como una enmienda al Plan del Sistema de Transporte de la Ciudad de Hood River y también será adoptado por la Comisión de Transporte de Oregon como una actualización del Plan de Carreteras de Oregon.

Planes de Área Específica

2.4.060 Zona recreativa/comercial del río Columbia (RC).

El propósito de esta zona es proporcionar un área dentro de la Ciudad para promover los usos recreativos de la ribera del río Columbia y actividades comerciales accesorias limitadas. La zona tiene como objetivo aumentar y proteger el acceso público, incluido el acceso visual, a la ribera del río Columbia y las oportunidades recreativas relacionadas, y contribuir a un entorno urbano estéticamente agradable. Los usos permitidos en esta zona deben ser compatibles con el acceso visual y peatonal. En esta sección, los términos "Spit and Hook" se refieren a las áreas que se muestran en el Anexo "A".

A. Usos permitidos.

1. Áreas de observación de vida silvestre

2. Carriles públicos para bicicletas y jogging

3. Sitios de lanzamiento para deportes acuáticos no motorizados

4. Playas para nadar

5. Sitios de pesca

6. Paseos marítimos

7. Carritos de venta transitorios

8. Eventos recreativos y culturales

9. Espacio abierto

10. Baños

11. Mantenimiento de carreteras y zonas de aparcamiento existentes

12. Escuelas y alquileres de deportes acuáticos no motorizados, excluidas las estructuras permanentes

13. Muelles para embarcaciones, excluidos los puertos deportivos

B. Usos permitidos sujetos a revisión del plano del sitio.

1. Áreas recreativas (excepto las permitidas en el inciso (A))

2. Usos comerciales (distintos de los permitidos en la subsección (A)) que respalden los usos permitidos en esta sección y que proporcionen bienes y/o servicios al público relacionados con el turismo o la recreación, pero excluyendo las instalaciones de alojamiento nocturno.

3. Parques y áreas de juego

4. Carreteras y zonas de estacionamiento, si son de nueva construcción, reconstruidas sustancialmente o reubicadas

C. Requisitos de desarrollo del sitio.

1. Todas las disposiciones aplicables del Código Municipal de Hood River.

2. Evite la congestión del tráfico

3. Proteger la seguridad de peatones y vehículos

4. Se deben proporcionar servicios públicos adecuados, incluidos estacionamientos públicos y espacios abiertos, de acuerdo con los propósitos de esta zona, de modo que se fomenten y maximicen los usos recreativos.

5. La iluminación debe dirigirse lejos de las propiedades adyacentes.

D. Cobertura del lote y altura máxima de construcción.

1. Salvo lo dispuesto en la subsección (2), no hay requisitos de cobertura de lote y la altura máxima del edificio es de veintiocho (28) pies.

2. Los usos comerciales sujetos a revisión del plano del sitio (subsección (B)(3)) están sujetos a lo siguiente:

Cobertura del lote: Basada en el área bruta del sitio, pero excluyendo la porción del sitio ubicada entre el retiro del río y el agua.	**Altura del edificio**

Treinta por ciento (30%) máximo, excluyendo estacionamiento	19' – 28' máximo
Treinta y cinco por ciento (35%) máximo, excluyendo estacionamiento	0' – 18' máximo

E. *Acceso público.* Se debe garantizar el acceso público a la zona ribereña y a las áreas recreativas desde calles, senderos peatonales y ciclistas, y derechos de paso públicos. Cada acceso público tendrá un mínimo de quince (15) metros de ancho. La distancia entre cada acceso no excederá los 152 metros y estará diseñado para facilitar el acceso público a la zona ribereña.

F. *Requisitos de retroceso.*

1. Frente: No requerido.

2. Retiro del patio lateral: diez (10) pies.

3. Río: Salvo las estructuras y estacionamientos asociados con los usos permitidos en el inciso (A) anterior, ninguna estructura ni estacionamiento se ubicará a menos de setenta y cinco (75) pies de la ribera superior del río Columbia, según se define en este Título, excepto en el Spit and Hook. La distancia promedio entre las estructuras y estacionamientos será de al menos 100 pies desde la ribera superior, excepto en el Spit and Hook. Se podrán permitir estructuras auxiliares no comerciales relacionadas con usos recreativos dentro del acceso público mencionado en el inciso (E) anterior y la zona de retranqueo creada por este inciso (bancos, jardinería, gradas, áreas de picnic, puestos de comida temporales, baños, etc.).

G. Normas de estacionamiento.

1. Usos comerciales, minoristas y relacionados con el turismo: Un (1) espacio por cada 300 pies cuadrados de área bruta.

2. Establecimientos de bebidas y comidas: Un (1) espacio por cada 200 pies cuadrados de área bruta de piso, incluidas las áreas de asientos al aire libre, hasta 5000 pies cuadrados, y un (1) espacio por cada 300 pies cuadrados de área bruta de construcción que exceda los 5000 pies cuadrados.

3. Aparcamiento de bicicletas según lo dispuesto en el artículo 17.20.040 .

H. *Señales.* Todas las señales deberán cumplir con las normas de señalización de este título.

I. *Paisajismo.* Salvo en lo que respecta a Spit and Hook y los usos permitidos en la subsección (A), las Normas de Paisajismo y Desarrollo (capítulo 17.17) y los siguientes criterios se aplican en esta zona. En esta subsección, el término "sitio" se refiere al área que figura en un plano del sitio que representa la ubicación del impacto en una parcela de terreno y que también contiene toda la información requerida por los Títulos 16 y 17 .

1. El requisito mínimo de paisajismo, como porcentaje del área bruta del terreno, es del 30% del terreno, con base en el área bruta del terreno, pero excluyendo la porción del terreno ubicada entre el retranqueo del río y el agua. El requisito mínimo de paisajismo puede reducirse o eximirse cuando se cumplen todas las siguientes condiciones:

a. Las condiciones del terreno no permiten el nivel de paisajismo requerido. Pueden incluir suelos , rocas, exposición al viento, disponibilidad limitada del terreno y otras condiciones similares.

b. No resulta práctico proporcionar y mantener la extensión de paisajismo necesaria.

2. El paisajismo deberá ser coherente con la intención y el propósito de esta zona y contribuir a un entorno estéticamente agradable.

3. El paisajismo deberá reducir los impactos visuales de los edificios y áreas pavimentadas.

4. Las áreas de estacionamiento deberán estar sombreadas por árboles con una protección adecuada y una separación adecuada de los usos adyacentes. Se plantará un mínimo de un (1) árbol de no menos de seis (6) pies de altura cada veinte (20) pies lineales (o su equivalente) a lo largo del perímetro del área de estacionamiento.

5. Se utilizarán árboles como cortavientos cuando sea apropiado.

J. Zonas de aparcamiento y carreteras.

1. Las áreas de estacionamiento para cuatro o más automóviles o camiones deberán cumplir con las normas de esta sección y no están obligadas a cumplir con la sección 17.04.060 ni con el Capítulo 17.17 , a menos que estuvieran en uso antes del 1 de marzo de 2007. Todas las áreas de estacionamiento nuevas deberán tener espacios de

estacionamiento de al menos 6 m x 3 m y deberán estar pavimentadas con grava o cubiertas con el material de superficie permitido para las carreteras de esta zona. Las áreas de estacionamiento existentes sin mejoras podrán permanecer sin mejoras a menos que se requiera una mejora como condición para la aprobación de un desarrollo posterior.

2. Los caminos pueden ser pavimentados o sin pavimentar. Los caminos sin pavimentar deben cubrirse con grava u otro material de superficie aplicado uniformemente para estabilizar la superficie y reducir la emisión de polvo y la erosión. El material de superficie debe tener entre ½" y 1" de diámetro. Se podrán utilizar materiales y tamaños de superficie distintos a los especificados en esta subsección, con la aprobación del Ingeniero Municipal.

3. Se pueden usar estabilizadores no tóxicos u orgánicos para suprimir el polvo en carreteras y estacionamientos, siempre que cumplan con todas las especificaciones, criterios y pruebas exigidas por las leyes, normas o reglamentos federales, estatales y locales, y que su uso no esté prohibido por ninguna ley, norma o reglamento aplicable. Se requiere la aprobación por escrito del Ingeniero Municipal antes de aplicar un estabilizador. El propietario de la propiedad donde se aplique el estabilizador deberá recopilar y mantener registros que muestren la marca del estabilizador utilizado, la cantidad aplicada, el alcance de la cobertura y la(s) fecha(s) de aplicación. El propietario deberá conservar los registros y ponerlos a disposición del Ingeniero Municipal cuando se le solicite.